

STAD IEPER
RUP Golf De Palingbeek

Niet verordenend deel
Toelichtingsnota

Voor Antea Group,	
Alexander Maekelberg, Ruimtelijk planner	Evy De Wilde, Ruimtelijk planner
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 februari 2019.	
Algemeen Directeur, Stefan Depraetere	De Voorzitter, Ann-Sophie Himpe
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 18 maart 2019 tot en met 16 mei 2019. Namens het college,	
Algemeen Directeur, Stefan Depraetere	De Burgemeester, Emmily Talpe
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 2 september 2019.	
Algemeen Directeur, Stefan Depraetere	De Voorzitter, Ann-Sophie Himpe

COLOFON

Opdracht:

RUP Golf De Palingbeek

Opdrachtgever:

Stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 Ieper

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32(0)9 261 63 00

F : +32 (0)9 261 63 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4236713011/edw

Datum:

Juli 2019

status / revisie:

Definitieve toelichtingsnota

Vrijgave:

Alexander Maekelberg – Accountmanager ruimte

Controle / projectleider:

Alexander Maekelberg – Accountmanager ruimte

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg – Accountmanager ruimte en
Ruimtelijk planner

Evy De Wilde – Adviseur en Ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2019

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	SITUERING EN MOTIVERING VAN HET PLANGEBIED	4
2.1	SITUERING OP MACRONIVEAU	4
2.2	SITUERING OP MESONIVEAU	5
2.3	MOTIVERING VAN HET PLANGEBIED	6
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	8
3.1	SAMENVATTENDE TABEL	8
3.2	STRUCTUURPLANNING	9
3.3	VLAAMS GOLFMEMORANDUM I EN II EN BISNOTA GOLFMEMORANDUM	11
3.4	BEHOEFTEONDERZOEK GOLFSPOORT IN VLAANDEREN	14
3.5	MOBILITEIT.....	16
3.6	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE (ZIE KAART 2, 3 EN 17).....	19
3.7	BODEM	25
3.8	OPEN RUIMTEBELEID	27
3.9	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID	32
4	JURIDISCH KADER	35
4.1	SAMENVATTENDE TABEL	35
4.2	BESTEMMINGSPLANNEN	35
4.3	VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	37
4.4	ATLAS DER TRAGE WEGEN (ZIE KAART 15).....	37
5	VISIE OP HET PLANGEBIED	38
5.1	BESCHRIJVING VAN HET PLAN: GRONDENRUIL VOOR UITBREIDING	38
5.2	CONCLUSIES VAN HET PLAN-MER.....	41
6	MOTIVATIE INNAME HAG	55
7	TOELICHTING BIJ HET RUP	57
7.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	57
7.2	ZORGPLICHT I.K.V. ERFGOEDLANDSCHAP	59
8	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	62
8.1	GEWESTPLAN	62
9	RUIMTEBALANS	63
9.1	VIGEREND PLAN VOLGENS CATEGORIE GEBIEDSBESTEMMING.....	63
9.2	RUIMTEBALANS RUP GOLF PALINGBEEK.....	63
10	REGISTER VAN POTENTIËLE PLANBATEN EN PLANSCHADE	64
10.1	PLANSCHADE.....	64
10.2	PLANBATEN	65
10.3	KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE	65
11	BIJLAGEN	66
11.1	DELEGATIEBESLUIT	66
11.2	KAARTENBUNDEL	66
11.3	VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 22/10/2018	66
11.4	PLAN-MER GRONDENRUIL IN HET KADER VAN DE UITBREIDING VAN DE GOLF- EN COUNTRYCLUB CVBA "DE PALINGBEEK"	66

1 Inleiding

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 WOI 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. Om de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te laten verlopen volgens de 'oude' procedure, dient de plenaire vergadering uiterlijk op 31 december 2018 te worden gehouden.

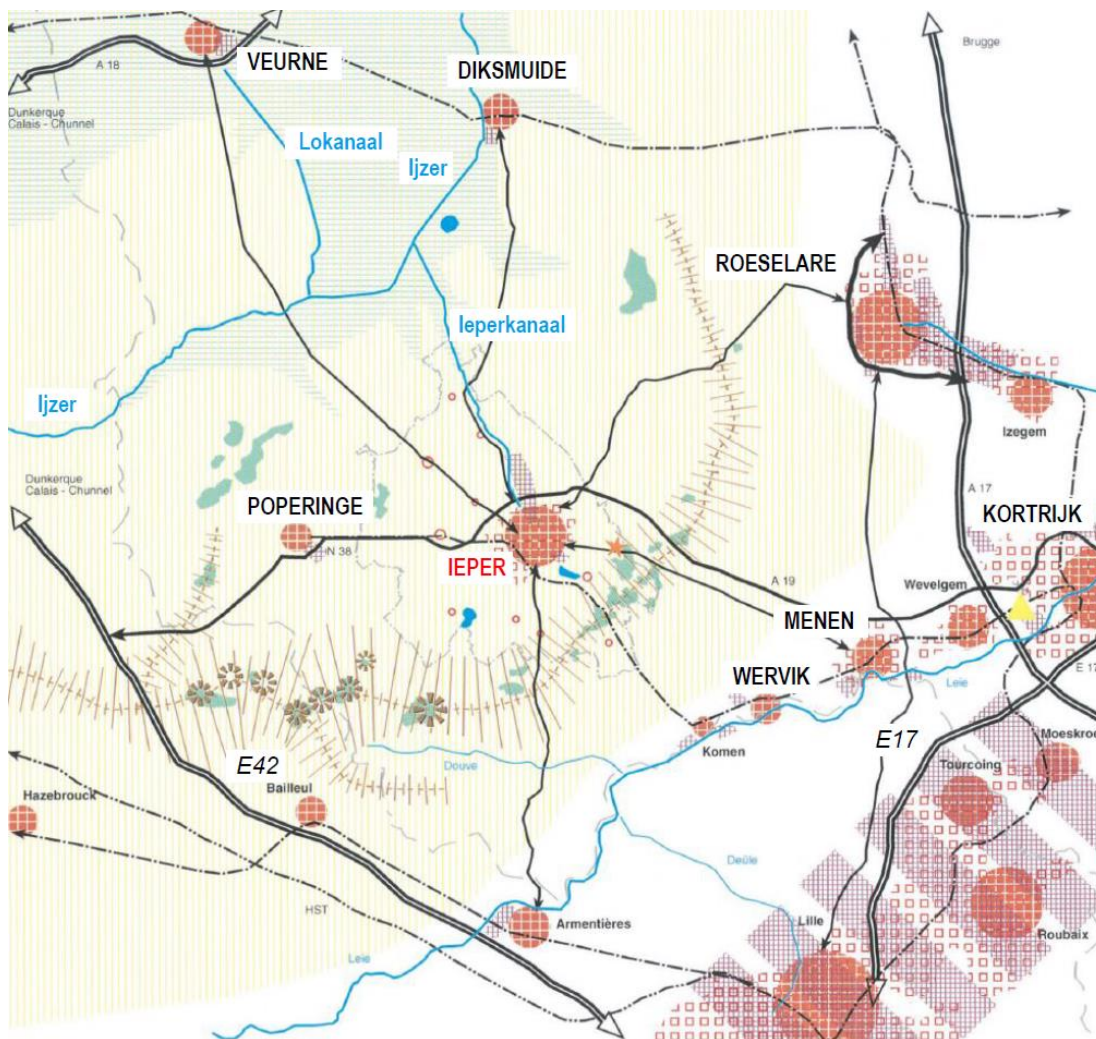
De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor 18 holes of meer is in feite een gewestelijke bevoegdheid. Een delegatie is door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 2017 aan de Vlaamse Regering gevraagd, dit op vraag van de golfclub om het verval van het reeds goedgekeurde plan-MER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

2 Situering en motivering van het plangebied

2.1 Situering op macroniveau

De stad Ieper situeert zich in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, grenst aan de provincie Henegouwen en bevindt zich dicht tegen de Franse grens. Ieper neemt een oppervlakte in van 13.061ha. De omliggende steden zijn Poperinge, Veurne, Diksmuide, Wervik en Roeselare.

Ieper ligt tussen twee grote natuurlijke structuren: met name de Ijzervlakte in het noorden met de typische natte weilanden en de vele afwateringskanalen, en in het zuiden door de west-oost lopende heuvelrij met plaatselijk aanzienlijke boscomplexen. Deze twee grote natuurlijke structuren zijn af te lezen op Figuur 2-1.



Figuur 2-1 Situering op macroniveau, bron: GRS Ieper

2.2 Situering op mesoniveau

Ieper grenst in het noordoosten aan de gemeente Langemark-Poelkapelle, in het oosten aan de gemeente Zonnebeke, in het zuidoosten aan de gemeente Comines-Warneton (provincie Henegouwen), in het zuiden aan de gemeente Heuvelland, in het westen aan de stad Poperinge, in het noordwesten aan de gemeente Vleteren en in het noorden aan de gemeente Lo-Reninge.

Ieper is ontstaan door de fusie van de gemeenten Ieper, Sint-Jan, Brielen, Boezinge, Zuidschote, Elverdinge, Vlamertinge, Dikkebus, Voormezele, Hollebeke en Zillebeke.

Het onderwerp van dit planvoornemen situeert zich ten westen van Hollebeke. Hollebeke is de meest zuidelijk gelegen kern van de gemeente en ligt als enige kern van Ieper aan de zuidkant van de heuvel. Het is een landelijke kern gelegen op een heuvelflank.

Het golfterrein Palingbeek situeert zich in een 'halfopen' landschap. 'Halfopen' wijst erop dat het gebied door reliëf en vegetatie (de vele bossen en het lineaire groen in de beekvalleien) gedeeltelijk is gecompartmenteerd met afwisselend weidse vergezichten. Dit gebied is eveneens over grotere gebieden vrijwaard van bebouwing, met uitzondering van bebouwing voor landbouwdoeleinden en toeristische/recreatieve doeleinden, zoals het golfterrein.



Figuur 2-2 Situering op mesoniveau, bron: GRS Ieper

2.3 **Motivering van het plangebied**

De Golf- en Countryclub 'De Palingbeek' is gelegen langs het kanaal van Ieper naar Komen, ten westen van de deelgemeente Hollebeke en ten oosten van Sint-Elooi.

De ontsluiting ervan gebeurt vooral via de Eekhofstraat, ter hoogte van het landhuis¹ Palingbeek. Het landhuis wordt gebruikt als clubhuis met restaurant voor de golfclub. De Eekhofstraat heeft een sterk kronkelend verloop binnen een landschappelijk karakter. Het is de betere ontsluitingsmogelijkheid van de golfclub. De smalle minder toegankelijke Bernikkewallestraat is minder aangewezen als toegangsweg en is belangrijk als toeristisch recreatief fiets- en wandelroute.

Voor de uitbreiding worden de gronden die bestemd zijn als 'golfterrein' volgens het gewestplan niet als locatie-alternatief beoordeeld, dit omwille van golftechnische en veiligheidsredenen. Een aaneengesloten gebied ten westen van het bestaande golfterrein wordt als de meest geschikte locatie gezien. Deze locatie werd reeds beoordeeld in het plan-MER, opgenomen als bijlage 11.3. De locatie wordt beargumenteerd met volgende argumenten:

- ten zuiden bevinden zich de Huyckerbossen die zijn aangeduid als een Europees habitat
- ten noorden ligt het domein 'De Palingbeek' met het gewezen kanaaltracé
- ten noorden bevindt zich het habitatrichtlijngebied 'Westvlaams Heuvelland'
- ten oosten en zuiden bevinden zich enkele landbouwbedrijven

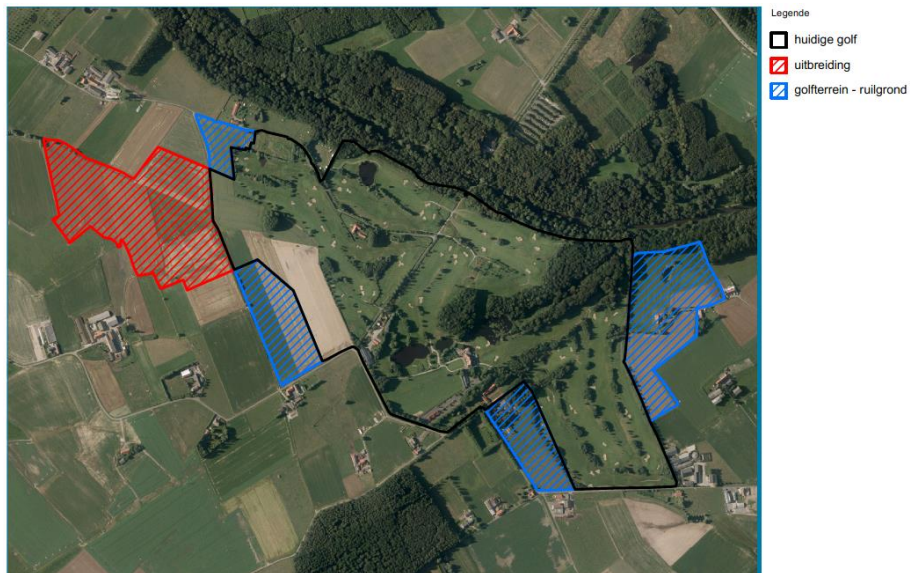
Er bevinden zich kwetsbare oorlogserfgoedwaarden ten westen van de huidige afbakening van het golfterrein. Aangezien deze ook aan de oostelijke kant van het golfterrein te verwachten zijn, vormt het geen argument om voor een oostelijke uitbreiding te kiezen. De volledige zone rondom het golfterrein lag namelijk in frontlinie.

De locatie van de gewenste uitbreiding is volgens het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het onderwerp van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is de planologische ruil van de gronden die op het gewestplan zijn aangeduid als golfterrein die momenteel in landbouwgebruik zijn, voor gronden die momenteel eveneens in landbouwgebruik zijn maar op het gewestplan zijn aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit zou neerkomen op een netto-oppervlaktevermindering van ca. 3,9ha van de bestemming golfterrein ten gunste van landbouwgebied.

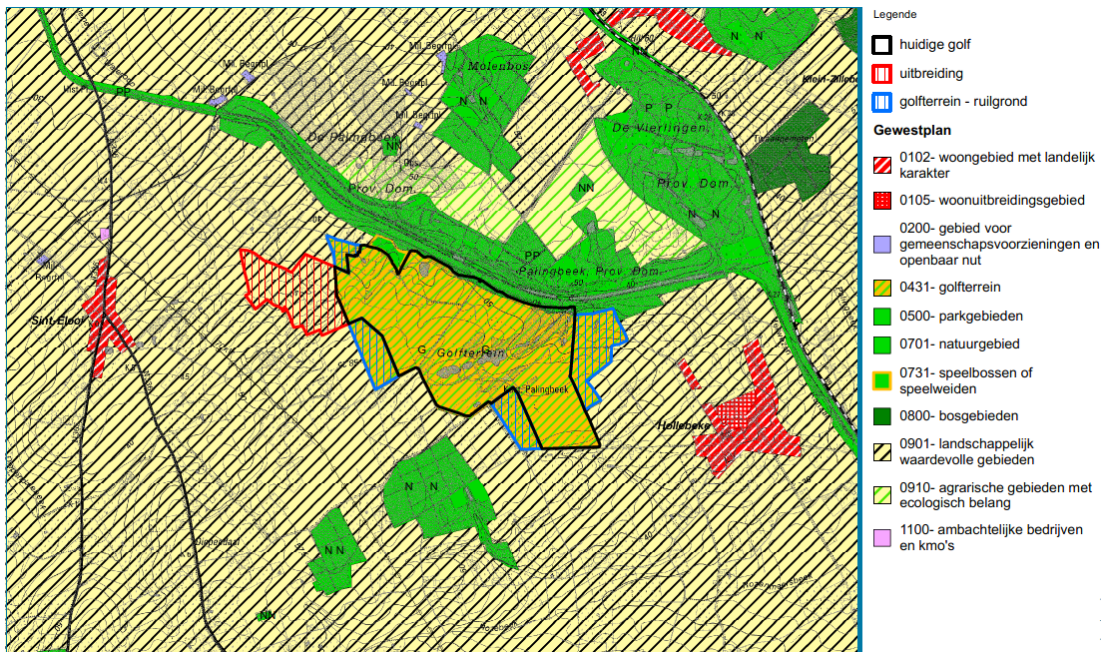
De planologische ruil is weergegeven in Figuur 2-3 en Figuur 2-4. Hierbij is de gewenste uitbreidingszone in het rood gearceerd. De ruilgronden, nu nog bestemd als golfterrein, zijn blauw gearceerd. De zone met een zwarte rand is de huidige afbakening van het golfterrein.

Het plangebied, zoals hierna verder genoemd, omvat enkel de blauw en rood gearceerde delen. Het huidige golfterrein wordt niet mee opgenomen.

¹ Landhuis gebouwd rond 1937, ter verering oorspronkelijk kasteel Mahieu, maar op een andere plaats



Figuur 2-3 Orthofoto (zomervlucht 2012), bron: Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub 'De Palingbeek'



Figuur 2-4 Gewestplan, bron: Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub 'De Palingbeek'

3 Beleidskader en relevante studies

3.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	Het uitbreidingsgebied is deels gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.
<i>Inventaris landschappelijk erfgoed</i>	Het plangebied situeert zich binnen de kernzone frontgebied WOI 1914-1917. Het is gelegen binnen het landschappelijk erfgoed 'Ieperse vestigingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen'.
<i>Landschapsatlas – relictzones</i>	Gelegen binnen de relictzone 'Rug van Westrozebeke'.
<i>Landschapsatlas – traditioneel landschap</i>	Gelegen binnen de relictzone 'Rug van Westrozebeke'.
<i>Landschapsatlas – ankerplaats</i>	Gelegen binnen de ankerplaats 'Ieperse vestigingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen'.
<i>Oorlogserfgoed</i>	Gelegen binnen de kernzone frontgebied WO I 1914-1917.
<i>Beschermde monumenten</i>	Binnen het noordwestelijk deel van het plangebied (ruilgrond) bevindt zich het beschermde monument 'Oak Dump Cemetery'
<i>Beschermde cultuurhistorische landschappen</i>	/
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	/
<i>Beschermde archeologische site</i>	/
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	Het huidig golfterrein is gedeeltelijk gelegen binnen het habitatrichtlijngebied 'Westvlaams Heuvelland'
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	/
<i>Gebieden van het VEN – 1e fase</i>	Op ±800m ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het gen 'De Ieperboog'
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	/
<i>Polders en watering</i>	/

Tabel 3-1 Samenvattend overzicht van het beleidskader

3.2 Structuurplanning

3.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

3.2.1.1 Golfterreinen in het RSV

De golfsport wordt door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gecatalogeerd als een 'hoogdynamische' recreatieve activiteit. Onder hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt die infrastructuur verstaan die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt. De inplanting van nieuwe golfterreinen dient daarom op een weloverwogen manier te gebeuren en binnen het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. In het RSV wordt gesteld: "In de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en in die gebieden die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang werden aangeduid, kunnen er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd".

3.2.1.2 Ontwikkelingsperspectieven vanuit de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust, Polders en Westhoek.

Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 95.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

In het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur voor de regio Kust, Polders en Westhoek, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31 maart 2006, worden in relatie tot het plangebied, de volgende ontwikkelingsperspectieven opgenomen:

Behoud gave landschaps- en erfgoedelementen

- De verspreid voorkomende relictten van het voormalige bocagelandschap dienen behouden en versterkt te worden, in het bijzonder de waardevolle locaties van kleine landschapselementen en autochtone bomen en struiken.
- De restanten van beekbegeleidende houtige begroeiing dienen versterkt te worden om de herkenbaarheid, esthetische en natuurlijke waarde van het bocagelandschap te verhogen. Ook de resterende graslanden langs de beekvalleien en op de hellingen dienen behouden te blijven en landschappelijk versterkt worden door kleine landschapselementen.
- Natuurlijke lineaire landschapselementen die verbindingen vormen tussen bossen, natuurgebieden, valleien, ... moeten behouden blijven.
- De geconcentreerde kerndorpen in een weids en heuvelachtig landschap met verspreide hoeven midden akkers en weilanden moeten hun identiteit kunnen bewaren. De nederzettingen en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het groene karakter van deze kleinschalige toeristische elementen, met inbegrip van de aanwezige oorlogssites, moet versterkt worden.

Versterken bos- en natuurlijke structuur op heuveltoppen

- Behoud en versterken van het areaal oud bos, heide en heischrale en soortenrijke graslanden met poelen, bomenrijen en houtkanten; holle wegen en graften in relatie met het voorkomend reliëf, de lithologische ondergrond en hydrologie.

- Bosuitbreiding gebeurt in eerste instantie op voor landbouw minder geschikte gronden (bodem, eigendomsstructuur), en aansluitend bij de bestaande bosstructuren.
- Waar heiderelicten en gradiënten van bronbossen en bronniveaus voorkomen, moeten deze behouden blijven.

Versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw

- Delen van de aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt, bezitten een belangrijke te vrijwaren ecologische kwaliteit. In een aantal gevallen hangen deze kwaliteiten samen met de typisch in het heuvelland voorkomende bronniveaus.
- Binnen het weidelandschap met te ontwikkelen kleine landschapselementen moet de landbouwactiviteit blijven functioneren en ondersteund worden, maar moet de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een plaats krijgen via het stimuleren van beheerslandbouw.

Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap

- De beekvalleien worden versterkt en ontwikkeld als structuurbepalend element door het behoud, herstel en aaneenschakeling van kleine natuurgebieden en landschapselementen, het bestrijden van erosie, het opheffen van barrières en het vrijwaren van bebouwing. De verspreid voorkomende natuurelementen zoals natte weilanden, bron- en kwelzones, specifieke oeverbegroeiing en bomenrijen zijn bepalend voor de natuurfunctie. Een duurzame instandhouding van deze specifieke ecotopen moet worden gegarandeerd. Aangepast oeverbeheer kan bijdragen aan de functie van de beek.
- Voor een herstel van de beekvalleien is het voorzien in erosiebestrijdingsmaatregelen in het omliggende gebied van belang. Hermeandering wordt doorgevoerd daar waar mogelijk en nodig.
- De kleine landschapselementen, resten van het voormalige bocagelandschap langs de perceelsranden in de beekvallei moeten in stand gehouden en versterkt worden.

Verder in het proces werd er geen rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van het golfterrein.

Onder het programma van uitvoering wordt de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het aanduiden van natuurverwevingsgebied op het golfterrein Palingbeek zelf opgenomen.

3.2.2 *Ontwikkelingsperspectieven Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

Het uiteindelijke Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders. Het zal de strategische krachtlijnen schetsen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en de basis vormen voor operationele maatregelen zoals het opmaken en bijsturen van regelgeving, instrumentarium, beleidskaders of ontwikkelingsprogramma's.

Inhoudelijke krachtlijnen

De Vlaamse Regering hecht steeds meer belang aan open ruimte, zowel grote aaneengesloten natuurgebieden en landbouwgebieden maar ook kleine open ruimtes. Zo zijn robuuste open ruimtes belangrijk voor o.a. de opvang van de gevolgen van klimaatverandering en voor de instandhouding van plant- en diersoorten. Daarnaast is open ruimte ook belangrijk voor de opvang, infiltratie en buffering van water. Een veerkrachtig ruimtelijk systeem, ondersteund door een netwerk van groene verbindingen en waterlopen, pakt wateroverlast en watertekort in samenhang aan en garandeert het behoud, het herstel en de ontwikkeling van biodiversiteit.

3.2.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Volgens het PRS telt West-Vlaanderen ca. 20.000 golfers, die gebruik kunnen maken van zes '18 holes'-golfterreinen: De Haan, Knokke-Heist (2), Damme, Waregem, Ieper-Palingbeek. Daarnaast zijn er ook twee kleinere golfterreinen in Lombardsijde en Ieper (6 en 9 holes).

Volgens het PRS kende de golfsport de laatste jaren een zekere expansie o.a. door de vergrijzing van de bevolking. Vanwege de jeugd bestaat interesse voor initiatie en voor golfen op meer toegankelijke en kleinschalige golfterreinen. Het groeipotentieel voor de golfsport beperkt zich tot een maximum van 12.000 West-Vlamingen die mogelijk geïnteresseerd kunnen zijn.

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.

3.2.4 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper (GRS)

Het huidig Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Ieper werd partieel herzien. 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.² 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.

Bij de planologische ruil dient bijzondere aandacht te gaan naar volgende aanwezige kwaliteiten:

- De fysische structuur en de natuurlijke structuur zijn een belangrijk uitgangspunt bij het doorvoeren van de planologische ruil. Onder fysische structuur wordt de bodemgesteldheid beschouwd, namelijk het vermijden van bodemverdichting en een grote verstoring van de bodemgelaagdheid.
- Het maximaal behoud van versterking van de open ruimte is een gemeentedekkende doelstelling waarbij de aandacht voor de kleine landschapselementen primordiaal is.
- Binnen het plangebied bevindt zich één van de langst gelijkblijvende frontlinies. De zorg voor dit oude frontlandschap met zijn relictten, begraafplaatsen en monumenten staat voorop.
- Het frontgebied als een kenmerkend, identiteitsbepalend en aantrekkelijk gegeven wordt als niet bindende actie naar de hogere overheid gesuggereerd.

De toegang tot het golfterrein is enkel mogelijk via de Eekhofstraat, op de smalle Bernikkewallestraat na. De Eekhofstraat tussen Sint-Elooi en Hollebeke is opgenomen als structuurbepalende lijninfrastructuur in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Ieper. Het heeft een interlokale functie.

3.3 Vlaams Golfmemorandum I en II en Bisnota Golfmemorandum

Op 20 juni 2003 werd door de Vlaamse Regering het 'Vlaams Golfmemorandum: Duurzaam sturen op hoofdlijnen van het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten' goedgekeurd. Hiermee keurde de Vlaamse regering het beleidskader voor alle bestaande golfterreinen goed en legde ze tevens enkele beleidsprincipes vast voor de ontwikkeling van nieuwe golfprojecten.

² Onder de zogenaamde potentiële knelpunten worden begrepen deze problematieken die elders in Vlaanderen als knelpunten worden ervaren en als dusdanig zijn aangeduid of ruimtelijke evoluties die op grond van een aantal significante indicatoren op termijn een knelpunt kunnen worden.

De nota biedt een kader voor de kwalitatieve ruimtelijk afweging van nieuwe initiatieven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen: algemene afwegingscriteria, specifieke afwegingscriteria en omgevingskenmerken/opportunities die versterkend kunnen werken in de ruimtelijke afweging en tenslotte inrichtingsprincipes op het niveau van het golfterrein zelf.

Het golfmemorandum is verder verfijnd in de zogenaamde 'Bisnota aan de Vlaamse regering inzake de Opvolging van het Vlaams Golfmemorandum: Nieuwe Multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten' (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 20 juli 2006). Er werd een onderzoek opgestart naar de haalbaarheid van de uitbreiding van 4 bestaande terreinen en de aanleg van 7 nieuwe type III terreinen (=18-holes golfterrein)³. Het 18-holes Golf & Country Club "De Palingbeek" wordt hierbij expliciet vermeld. De volgende aandachtspunten voor dit project worden wel aangehaald: *De Golf en Countryclub De Palingbeek is gelegen in Ieper. Het betreft een 18-holes baan. De uitbreiding betreft 9 holes in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is geen kwetsbaar gebied opgenomen in de uitbreiding. De uitbreiding kan niet in herbevestigd agrarisch gebied plaatsvinden. De uitbreiding kan slechts plaatsvinden op percelen waar de huidige eigenaars en gebruikers akkoord gaan. De grootte van de uitbreiding wordt bepaald door de grootte van de oppervlakte die wordt aangeboden als compensatie voor de verliezen van de gebruiksgronden door de landbouw. De op dit moment niet door de golf in gebruik zijnde percelen in golfgebied worden omgezet naar landbouwgebied.*

De voorziene westelijke uitbreiding voldoet aan de laatste drie aandachtspunten, maar is wel gelegen in een 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 bevoegdheidsverdeling⁴ uitgewerkt voor het afbakenen en beoordelen van golfterreinen. Een golfterrein van het type III zal 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

3 Binnen het memorandum worden verschillende golfstructuren gedefinieerd: golfschool (type I), 9-holes baan (type II) en 18-holes en groter (type III).

4 Voor het volledig 18-holes project is er een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan vereist om het volledige gebied om te vormen tot golfgebied. Voor een 9-holes project kan de realisatie gebeuren via een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan en een golfschool met enkele oefenholes kan gerealiseerd worden middels een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

is geïnspireerd op het Europese 'Committed to Green' concept en werd door Vlaamse Vereniging voor Golf (VVG) binnen haar 'Golf & Milieu'-programma verder uitgediept.

Het Vlaams Golfmemorandum heeft wat betreft eco-golfterreinen een aantal principes aangegeven die nageleefd moeten worden. Het betreft:

Deelname aan de formule 'eco-convenant' met:

- Registratie: invullen van deelnameformulieren, opstellen van een milieubeleidsverklaring, oprichting van een eco-convenantteam en opmaak van een milieubeheerplan. Het milieubeheerplan beschrijft de actuele en potentiële waarde en de knelpunten op ecologisch vlak en resulteert in een actieplan om de ecologische waarde van het terrein te maximaliseren zonder dat daarbij de randvoorwaarden van het golfspel in het gedrang worden gebracht.
- Vlaamse erkenning: deze veronderstelt een volledig uitgewerkt milieubeheerplan en de aanvang van de invulling ervan, gevolgd door een interne audit.

Opstart van een lokale begeleidingscommissie

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. Momenteel bestaat ook reeds een beheercommissie die werd vastgesteld binnen de bouwvergunning van 1989/1990. In de beheercommissie zetelt het Agentschap voor Natuur en Bos, tezamen met de milieudienst van de stad Ieper, de groendienst van de provincie(domeinen), de stedelijke Milieuraad Ieper en de Greenkeeper / terreincommissaris Golf. Ze komt tweemaal per jaar samen om te vergaderen.

Op 22 september 2014 ontving de Golf- en Countryclub "De Palingbeek" het Milieuwegwijs certificaat.

De **democratisering van de golfsport** kan bereikt worden door het verlagen van de instapdrempel. De bepaling en tarifiering van een golfproject wordt bepaald door het businessplan dat voor dit project opgemaakt wordt. De economische haalbaarheid van dit project is voor de initiatiefnemers/investeerders immers een absolute vereiste. De fasering van het project (starten met een golfschool) impliceert een meer democratische aanpak van de golfsport.

3.4 Behoeftenonderzoek golfsport in Vlaanderen

De golfsport in Vlaanderen is in volle beweging en kent deze dagen een belangrijke evolutie. Naar ruimte en natuur worden vanuit de sector veel inspanningen geleverd waardoor de golfsport en de terreinen een meerwaarde zijn voor de spelers, de omwonenden en de maatschappij.

Ook vanuit de overheid krijgt de ontwikkeling van de golfsport de nodige aandacht. Op 19 juli 2002 besliste de Vlaamse Regering dat vooraleer zij nog een beslissing neemt met betrekking tot een ruimteaanspraak van een bepaalde toeristische, recreatieve of sportsector, er eerst een kader moet zijn rond de ruimtelijke aanspraken waarbij de minimale behoeften in rekening worden gebracht. Om deze behoeftes voor de golfsport in kaart te brengen heeft de Vlaamse overheid een onderzoek laten uitvoeren.

Het 'Behoeftenonderzoek Golfsport in Vlaanderen' (2004) ⁵, werd vervolgens opgemaakt door het onafhankelijk studie bureau WES, in opdracht van de toenmalige Minister van Sport. De studie is opgenomen binnen de bijlagen van het plan-MER, zie §11.3. Voor het eerst werd onafhankelijk vastgesteld, in samenwerking met een stuurgroep waar naast de sportsector ook ruimtelijke planning en de milieusector vertegenwoordigd waren, dat er in Vlaanderen een duidelijke behoefte aan bijkomende golf terreinen bestaat.

Het onderzoek was objectief en uitgebreid en hield rekening met diverse factoren zoals de demografische evolutie in de doelgroep, de evolutie in de mate waarin de doelgroep de golfsport beoefent en de evolutie van de gebruiksfrequentie. Vanuit de inventarisatie van de bestaande situatie werd via bevraging van de federaties, de clubs en de golfers en na gedetailleerde studie een behoefteplan opgesteld. Daarnaast werden tevens aanbevelingen geformuleerd per provincie.

Vervolgens werd ook naar de buurlanden gekeken. In Nederland immers verdubbelde de participatie tot 1,34% in de laatste 10 jaar daar waar Vlaanderen bleef hangen op 0,42%.

Er werd daarenboven een maximum-, meest waarschijnlijke en minimumhypothese uitgewerkt. Op basis van alle bevindingen werd de behoefte aan extra parcours boven de huidige capaciteit per Vlaamse provincie bepaald en dit tegen 2010 en 2015.

Op het moment van het onderzoek (anno 2004) speelden er 25.500 mensen golf in Vlaanderen in één van de 47 clubs (= 0,47% van de bevolking). Iets meer dan de helft van deze spelers zijn ouder dan 50 jaar, 37% is tussen 22 en 49 jaar en 10,6% is jonger dan 22 jaar. Uit de profielopmaak komt naar voor dat Vlaanderen beschikt over zeer actieve golfers. Gemiddeld speelt een golfer immers bijna 2 maal per week, het hele jaar rond. Uit de rondvraag blijkt dat dit aantal spelronden nog zal stijgen.

Een ander frappant gegeven is dat de huidige bezetting van de golfbanen 84% is van de theoretische bezetting. Het onderzoek stelt vast dat een bezetting van 80% een na te streven en duurzame bezetting is waardoor de conclusie kan getrokken worden dat gemiddeld gezien de banen in Vlaanderen vol zitten. Dit verklaart de stagnatie op het vlak van aantal spelers. In het behoeftenonderzoek wordt daarom in de prognoses eveneens een onderscheid gemaakt naar een 80% bezetting van de infrastructuur of een 100% bezetting, waarbij de 80% bezetting duidelijk de meest realistische benadering is. Een golfinfrastructuur voor 100% bezetten, is net zoals voor enige andere infrastructuur of bedrijvigheid onmogelijk. In de bespreking wordt daarom uitgegaan van de meest waarschijnlijke behoefte op basis van een 80% bezetting.

Uit het onderzoek blijkt uiteindelijk dat het te verwachten participatiepercentage in Vlaanderen tegen 2015 kan stijgen naar 1,03 % ofwel van 25.500 tot 63.000 spelers.

Een goede manier om de behoefte te onderzoeken voor een golfinfrastructuur is het aantal inwoners in de doelregio afwegen tegenover de gemiddelde participatiegraad aan golfers in Vlaanderen.

⁵ "Behoeftenonderzoek golfsport in Vlaanderen". Studie uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Minister van sport door het studie bureau WES in Januari 2004.

In diverse studies wordt aangetoond dat een golfer bereid is om 20 tot 30 km af te leggen om de golfsport te beoefenen. In deze vergelijking worden daarom de omliggende gemeentes en de gemeentes die naast de omliggende gemeentes liggen in beschouwing genomen.

In de gemeente Ieper is er ook een 9 holes-baan aanwezig. Uit het behoeftenonderzoek Golfsport Vlaanderen, (2004) blijkt dat in het arrondissement Ieper voldaan wordt aan de behoefte (met een 9-holes-baan en een 18-holes golfbaan), maar toch is er vraag naar uitbreiding gezien de grote behoefte in de naburige arrondissementen (Roeselare, Tielt, Kortrijk, Diksmuide). In totaal kent deze streek een behoefte aan 73 extra holes op basis van het aantal inwoners.

De volgende stap van de overheid is dat er op basis van dit onafhankelijk behoeftenonderzoek een aantal beleidslijnen zullen worden uitgestippeld door de bevoegde ministeries om tot de ruimtelijke spreiding van nieuwe golfterreinen te komen.

3.5 Mobiliteit

3.5.1 Mobiliteitsplan

Het eerste mobiliteitsplan werd opgemaakt in januari 2000. Naar aanleiding van nieuwe inhoudelijke ontwikkelingen en thema's werd het mobiliteitsplan herzien. De herziening van het mobiliteitsplan werd door de gemeenteraad in januari 2011 definitief vastgesteld. Enkel de delen van toepassing op het plangebied worden hierna verder toegelicht.

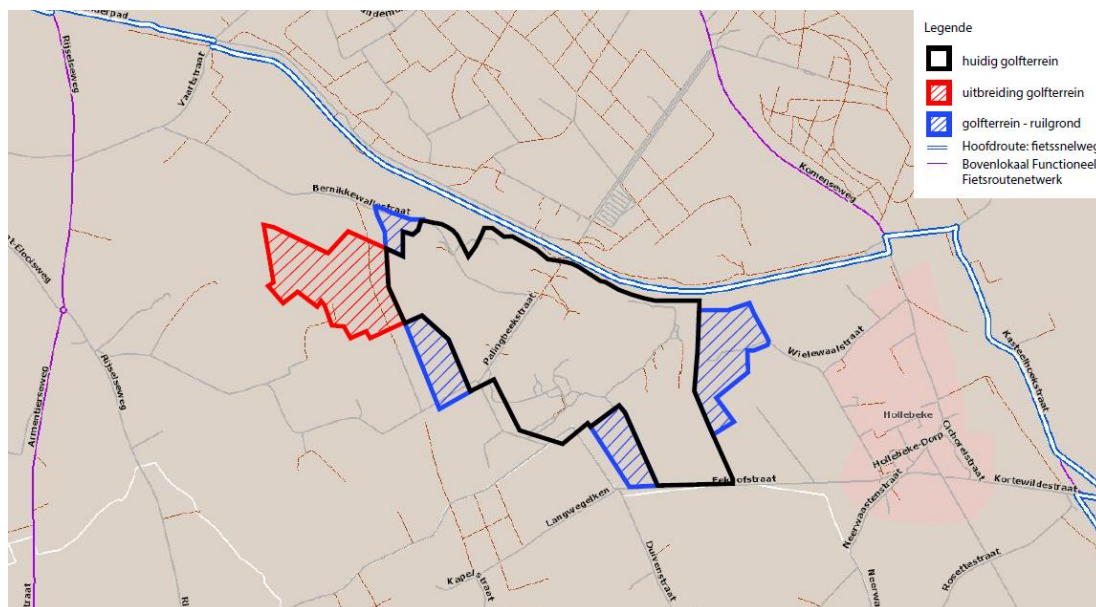
Hierin is een fietsverbinding langs het Bijlanderpad opgenomen dat loopt van het centrum van Ieper richting het domein Palingbeek. De fietsverbinding is geselecteerd als non-stop fietsroute in het functioneel fietsroutenetwerk van de provincie West-Vlaanderen. Deze fietsverbinding werd reeds uitgevoerd.

3.5.2 Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is bepaald door de provincie West-Vlaanderen. Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is een gemeente-overschrijdend netwerk dat belangrijke punten met elkaar verbindt (scholen, bedrijventerreinen, ziekenhuizen, stations, winkels, ...).

Het netwerk bevat volgende types van fietsroutes:

- **Fietssnelwegen** (of fietsostrades): zijn fietspaden bedoeld voor langeafstandsverkeer. Ze zijn zoveel mogelijk afgescheiden van het autoverkeer om de veiligheid en het comfort voor de fietsers te verhogen. De focus ligt sterk op functionele verplaatsingen (5 tot 15-20km) naar school, werk, winkel,
- **Hoofdroutes** (ook wel non-stop hoofdroutes genoemd): zijn gemeentegrensoverschrijdende fietsroutes waarbij de nadruk ligt op comfort (bv. brede fietspaden, materiaalgebruik) en veiligheid (minimaal aantal conflictpunten).
- **Functionele routes** verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).
- **Alternatieve routes** zijn complementair aan de functionele routes waarbij de fietser een afweging kan maken tussen de kortste (eerder functionele) of de veiligste en aangenaamste (eerder alternatieve) route.



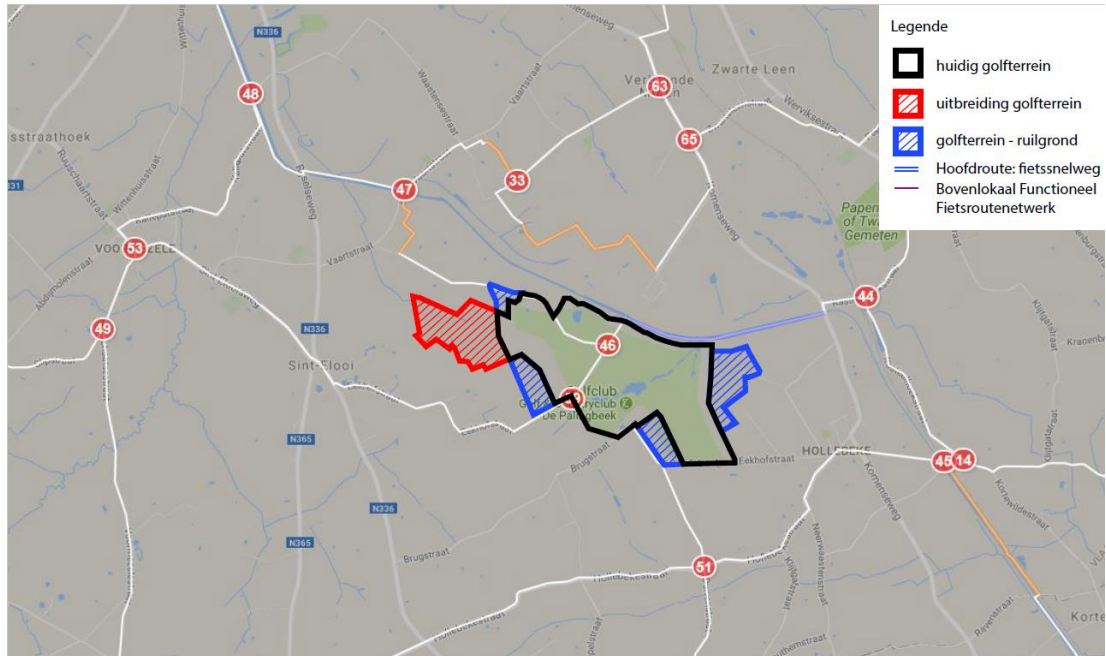
Figuur 3-1 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, bron: Provincie West-Vlaanderen.

Een fietssnelweg of fietsostrade loopt langsheen het kanaal van Ieper naar Komen, ten noorden van het plangebied.

3.5.3 Recreatief fiets- en wandelknooppuntennetwerk

Het fiets- en wandelknooppuntennetwerk dat door Toerisme West-Vlaanderen werd ontwikkeld loopt ook over het grondgebied van Ieper.

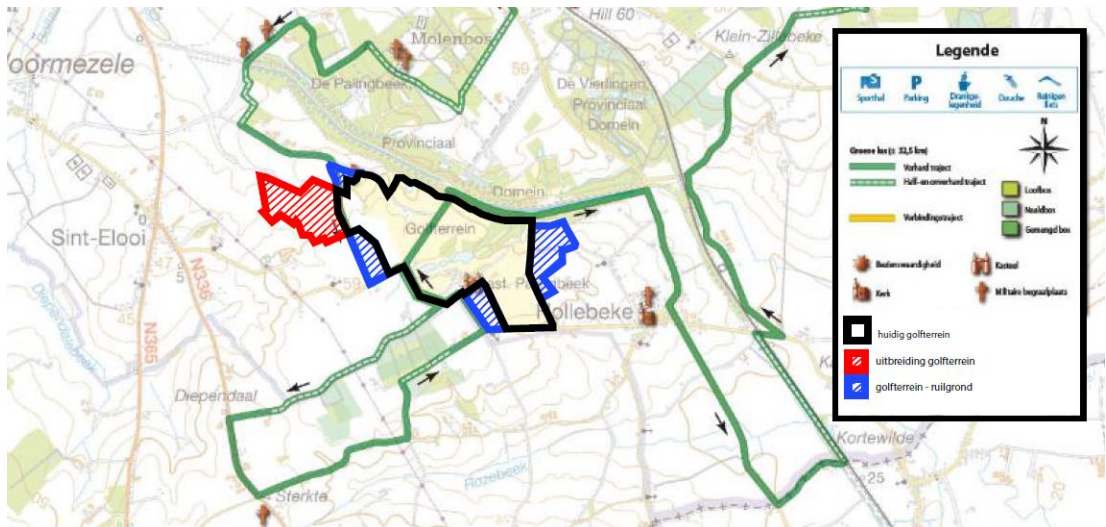
Het recreatief fietsknooppuntennetwerk vormt de voornaamste faciliteit in Vlaanderen voor recreatief fietsen. Recreatief fietsen vormt op zijn beurt dan weer één van de belangrijkste vormen van recreatie.



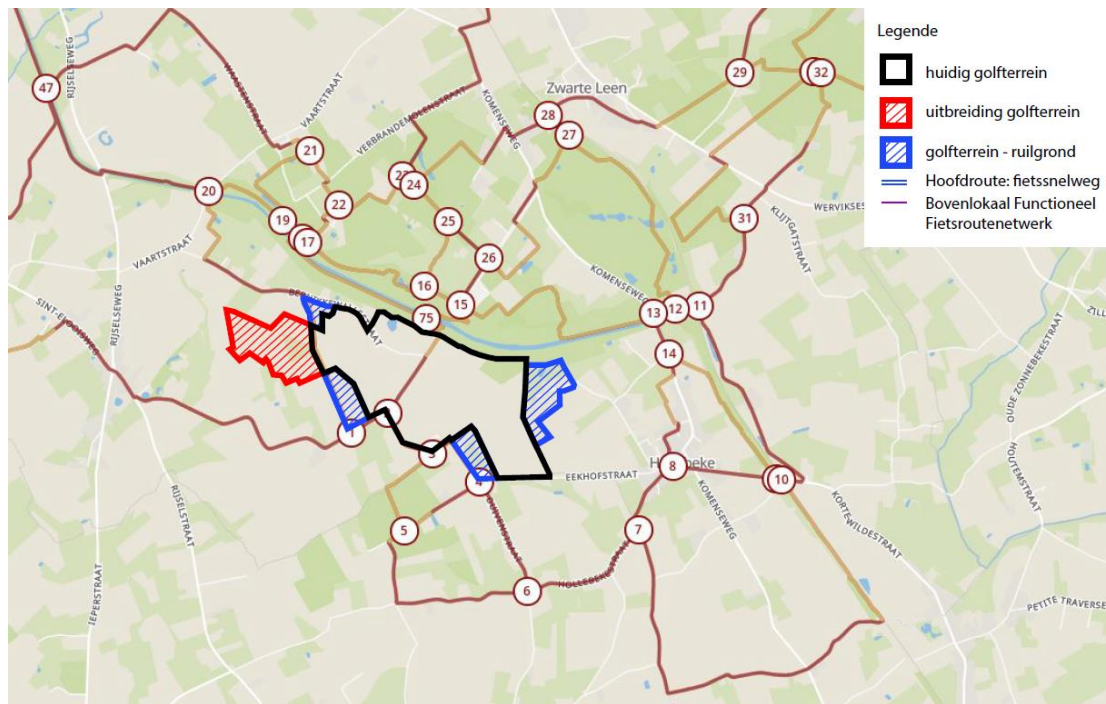
Figuur 3-2 Recreatief fietsroutennetwerk, bron: www.fietsnet.be

De Bernikkewallestraat en Palingbeekstraat binnen het plangebied zijn opgenomen in het recreatief fietsroutennetwerk.

De mountainbikeroutes en het wandelknooppuntennetwerk dekken niet de volledige provincie zoals bij het fietsknooppuntennetwerk, maar worden onderverdeeld in verschillende routes / netwerken.



Figuur 3-3 Mountainbikeroute Ieper, bron: Sport Vlaanderen



Figuur 3-4 Recreatief wandelknooppuntnetwerk, bron: www.wandelknooppunt.be

Ten zuiden van de stad Ieper loopt een mountainbikeroute van 33km die o.a. het golfterrein doorkruist. Het Waterstraatje wordt herkend als een half- en onverhard traject. De Bernikkewallestraat is opgenomen als verhard traject binnen de route.

Verder is het plangebied ook gelegen binnen de kern van het wandelnetwerk 'Ieperboog'. Het wandelnetwerk omvat voornamelijk bestaande (onverharde) sentiers, zoals het Waterstraatje en de Wielwaalstraat binnen het plangebied. Verder maken ook de Bernikkewallestraat en de Palingbeekstraat deel uit van dit wandelknooppuntnetwerk.

3.6 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie (zie kaart 2, 3 en 17)

Sinds 1 januari 2015 geldt één overkoepelende regelgeving voor monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie. Het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 vervangt drie voorgaande decreten (monumentendecreet van 1976, archeologiedecreet van 1993 en landschapsdecreet van 1996) en een wet uit 1931 op het behoud van monumenten en landschappen.

3.6.1 Beschermingen

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site.

Beschermd monument

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde. Cultuurgoederen die blijvend verbonden zijn met het monument maken altijd deel uit van de bescherming. Dit staat dan uitdrukkelijk vermeld in het beschermingsbesluit.

Het beschermde monument 'Oak Dump Cemetery' bevindt zich binnen de ruilgrond bestemd als golfterrein volgens het gewestplan, in het noordwestelijk deel van het plangebied.

Beschermd stads- of dorpsgezicht

De term stads- of dorpsgezicht is al decennialang ingeburgerd. De definitie ervan is in het Onroerenderfgoeddecreet beperkt tot een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Beschermd cultuurhistorisch landschap

Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is. Alleen dit soort landschappen kan beschermd worden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd cultuurhistorisch landschap.

Beschermde archeologische site

Op een archeologische site gaat het niet alleen om de sporen en restanten van menselijke activiteit uit het verleden, maar ook over de context waarin ze worden aangetroffen en de relaties tussen de objecten, sporen en vondsten. Dat geheel vrijwaren voor volgende generaties kan alleen door de site op de plek zelf te bewaren of op te graven volgens de regels van de kunst.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermde archeologische site, maar ligt wel binnen de kern van de vroegere frontzone van WOI. Deze frontzone heeft geen feitelijk juridisch statuut, maar heeft een grote draagkracht en impact bij de beoordeling van projecten.

3.6.2 Erfgoedlandschappen

Een erfgoedlandschap is een groter ruimtelijk geheel van erfgoedelementen en –waarden, ingebed in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Het behoud van het erfgoed is bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van zo'n RUP. De basis voor een erfgoedlandschap is een vastgestelde inventaris of een onroerenderfgoedrichtplan.

Het plangebied ligt binnen een definitief vastgestelde ankerplaats 'Ieperse vestigingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen' (zie kaart 17). Deze ankerplaats bevindt zich ten zuidoosten van de stad Ieper en bevat een deel van haar oude vestigingswallen. Ze strekt zich uit van Hollebeke in het zuiden langs de Palingbeek / kanaal Ieper-Komen naar de Verdrongen Weide en de Zillebeekse vijver in het noorden. Het bos en jachthuis de Vierlingen vormen de westelijke grens. Ze wordt gestructureerd en gedomineerd door het kanaal Ieper-Komen en door de vestingwallen rond Ieper.

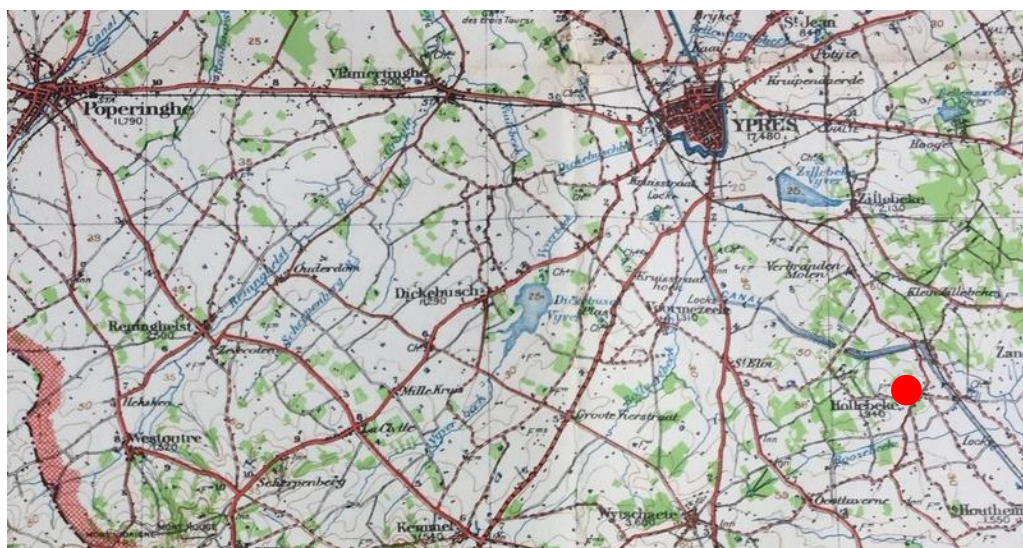
De ankerplaats heeft volgende landschapkenmerken:

- restant van kasteeldomein Palingbeek en brongebied Palingbeek;
- landschappelijk erfgoed: Ieper, Hollebeke (midden golfterrein De Palingbeek): Christusboom (zomereik), spijkerboom met kruis;
- Eekhofstraat en voormalige toegangsdrif naar Palingbeekkasteel als ruimtelijke dragers binnen WOI frontzone;
- Archeologisch erfgoed: ondergrondse WOI schuilplaatsen met tot nu toe 7 gekende locaties binnen deelgebied bosrijk gebied van de Heuvelrug Wijtschate – Hollebeke;
- Archeologisch erfgoed: geruimde Britse en Duitse militaire begraafplaatsen;
- Archeologisch erfgoed zoals beschreven door Stichelbaut (2014);
- Zichten en vista's in de omgeving van het plangebied.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal de ankerplaats meenemen en vertalen naar een erfgoedlandschap.

Het huidige landschap wordt duidelijk gekenmerkt door het oorlogsverleden. Als gevolg van de specifieke ontwikkelingen tijdens de initiële fase van de Eerste Wereldoorlog en de bijzondere ligging van de heuvelrug rond Ieper, werd dit gebied het toneel van een jarenlange stellingenoorlog waarbij het landschap volledig verwoest werd. Samen met de talrijke oorlogsmonumenten, militaire begraafplaatsen, gedenktekens, mijnkraters, bunkers en relictten van het oorlogslandschap herinnert het wederopbouwlandschap aan de belangrijke strategische ligging van de heuvelrug rond Ieper en bepaalt het nog steeds de huidige aanblik van het landschap waaraan het tevens een eigen identiteit geeft.

Onderstaande topografische en militaire kaart dateert van 1911 en toont het vooroorlogs landschap. Het plangebied situeert zich in de bossen van de Ieperboog. Kaart 18 geeft een digitale weergave van het (aard)oppervlak met oppervlaktetopografie.



Figuur 3-5 Topografische en militaire kaart - Stafkaart 1911

3.6.3 Vastgestelde inventarisitems

Een van de instrumenten die de Vlaamse overheid inzet om onroerend erfgoed te behouden, is de vaststelling van een inventaris. Hiermee bevestigt de minister bevoegd voor het onroerend erfgoed dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn.

Een vaststelling is niet nieuw als het gaat over bouwkundig erfgoed. Sinds 2009 wordt de inventaris van het bouwkundig erfgoed jaarlijks vastgesteld. Erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet beschermd, krijgen hierdoor toch een aantal rechtsgevolgen. Dit principe wordt nu uitgebreid naar bijkomende inventarissen. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet in volgende vastgestelde inventarissen.

Inventaris van het bouwkundig erfgoed

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed vind je gebouwen van alle mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken, enz. De inventaris bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten, stadswijken, maar ook arbeiderswijken, begijnhoven en steenkoolmijnen.

Binnen het plangebied bevindt zich het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Oak Dump Cemetery'.

Landschapsatlas

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictien zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

In de landschapsatlas vind je onder meer 'ankerplaatsen' terug. Dat zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles. In het verleden konden ankerplaatsen aangeduid worden. Met het Onroerenderfgoeddecreet is een 'aanduiding' niet meer mogelijk. Wel kunnen alle items uit de landschapsatlas vastgesteld worden in de vastgestelde landschapsatlas. Ankerplaatsen die onder de oude regelgeving werden aangeduid, zijn gelijkgesteld met een item uit de vastgestelde landschapsatlas en met een onroerenderfgoedrichtplan.

Het golfdomein maakt deel uit van de waardevolle landschappen ten zuiden van Ieper. Het landschap heeft een duidelijke erfgoedwaarde als vroeger frontzone van de Eerste Wereldoorlog.

De voorziene uitbreiding van het golfterrein is gelegen binnen het vastgesteld landschapsrelict 'Ieperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen'.

Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Bomen en struiken die bijzonder oud, groot of zeldzaam zijn of die een historische betekenis hebben, kunnen een plaats krijgen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Bij de inventarisatie van houtige beplantingen met erfgoedwaarde wordt op zoek gegaan naar beplantingsvormen die representatief zijn voor het werk van de mens, van de natuur of van beiden samen. De opgenomen struiken en bomen vertellen hoe onze voorouders beplantingen gebruiken in bijgeloof en rituelen, voor het esthetische genot, om de grond te draineren, ...

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een item opgenomen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Inventaris van historische tuinen en parken

In de inventaris van historische tuinen en parken vind je zowel bescheiden voortuinen en villatuinen als stadsparken en kasteeldomeinen. Bij elk item wordt de aanleg en evolutie geschetst, aan de hand van kaarten, iconografisch materiaal, literatuur- en terreinonderzoek.

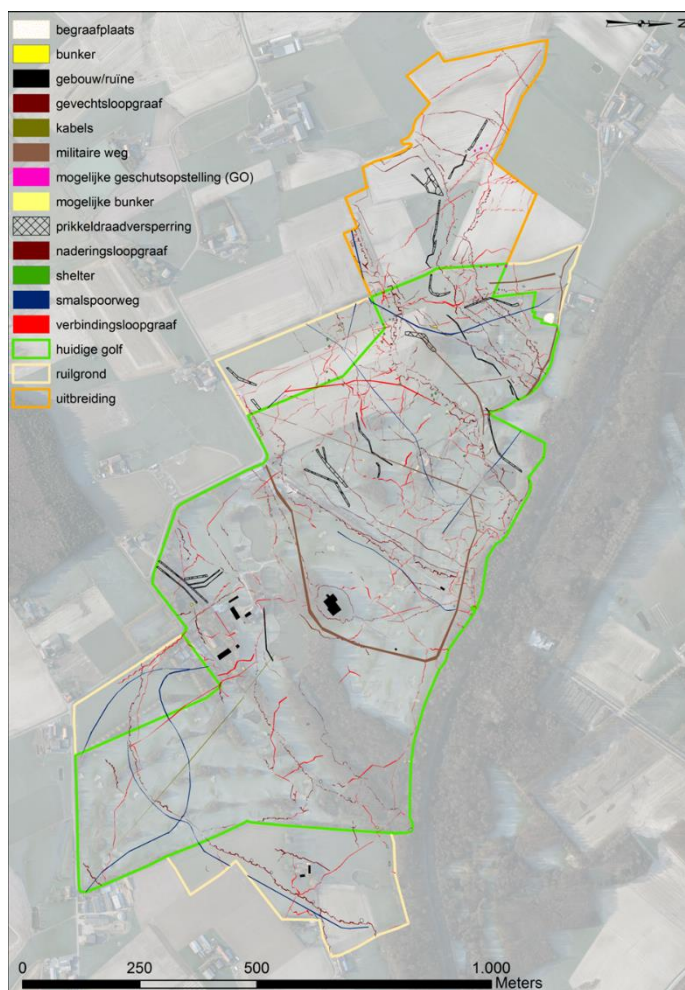
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een item opgenomen in de inventaris van historische tuinen en parken. Het golfterrein werd wel in 1990-1991 aangelegd in een voormalig na WO I heraangelegd kasteeldomein Mahieu.

Inventaris van archeologische zones

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende goed bewaard is om archeologische waarde te hebben.

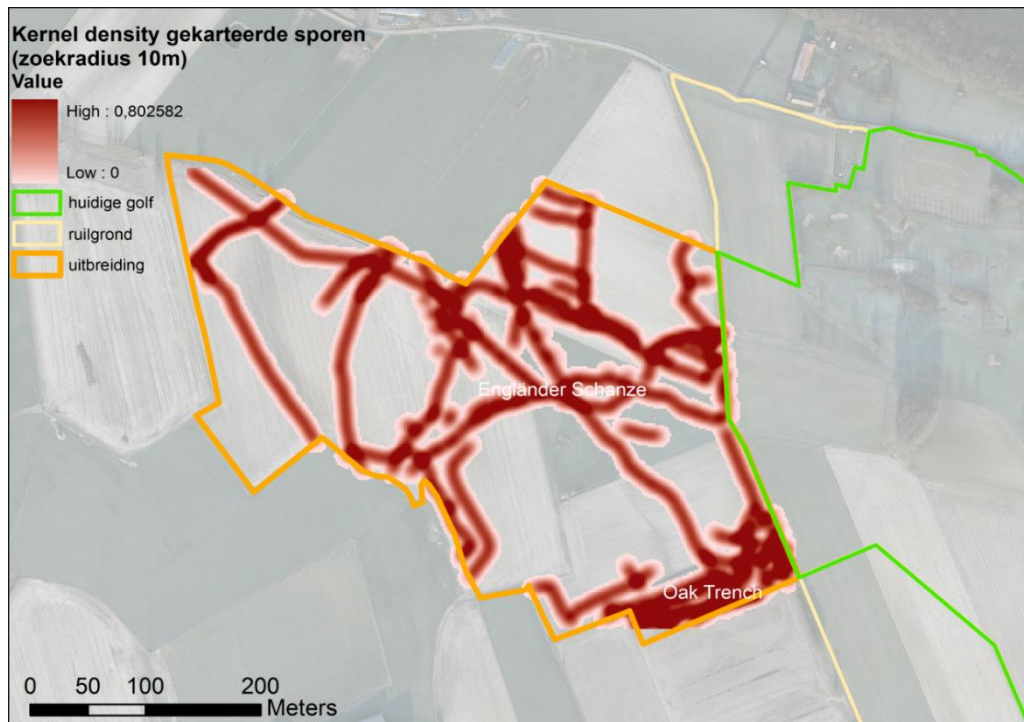
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een archeologische zone opgenomen in een vastgestelde inventaris, maar ligt wel in de kern van de vroegere frontzone van WO I. Deze frontzone heeft geen feitelijk juridisch statuut, maar heeft een grote draagkracht en impact bij de beoordeling van projecten.

Uit de historische cartografische studie van Stichelbaut (2014), zoals opgenomen in de plan-MER terug te vinden in bijlage, is af te leiden dat het te verwachten archeologisch potentieel van WO I -erfgoed binnen de uitbreidingszone hoog is. De ligging nabij het front en de langdurige bezetting van de loopgraven maken dat er vrijwel zeker archeologische restanten uit deze periode kunnen worden aangetroffen. Gezien de zware gevechten die in het ganse plangebied en de volledige omgeving errond werden geleverd door de Franse en Duitse troepen, is het niet ondenkbaar dat menselijke resten van gesneuvelde soldaten in de uitbreidingszone kunnen worden aangetroffen tijdens graafwerken.



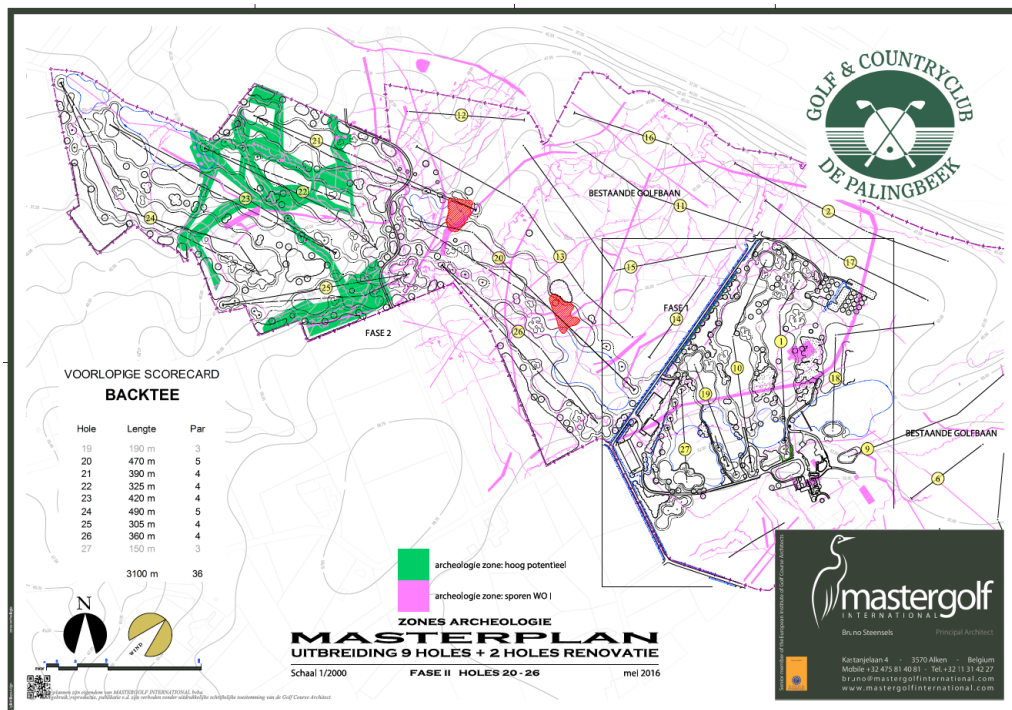
Figuur 3-6 Overzichtskartaat van alle gekarteerde structuren binnen het plangebied en huidige golfterrein, bron: Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub CVBA “De Palingbeek”

Verder concludeerde Stichelbaut uit een densiteitsanalyse dat het vinden van oorlogsrelicten in de uitbreidingszone het grootst is ter hoogte van grote landschappelijke structuren.



Figuur 3-7 Densiteitsbeeld van relevante sporen binnen de uitbreidingszone, bron: Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub CVBA “De Palingbeek”

De studiekaart van Stichelbaut geprojecteerd op het beoogde inrichtingsplan van het golfterrein is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 3-8 De studie van Stichelbaut (2014) geprojecteerd op het beoogde inrichtingsplan van de golfclub

Grondverzet binnen het plangebied zal zoveel mogelijk beperkt moeten blijven waarbij diepe graafwerken moeten vermeden worden in de zones met een hoge archeologische waarde. Afgravingen dienen te gebeuren voldoende hoog boven de archeologische niveaus, zodat eventuele aanwezige sporen geen schade oplopen. Waar dieper wordt gegraven, zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

3.6.4 Wetenschappelijke inventarisitems

Om erfgoed doordacht te beschermen en goed te beheersen, is een goede voorbereiding noodzakelijk. Die voorbereiding start bij het inventariseren, waarderen en selecteren van waardevolle objecten. Om tot een goede onderbouwde keuze te komen, wordt elk object wetenschappelijk onderzocht en getoetst aan objectieve criteria. Het Agentschap Onroerend Erfgoed beschikt over volgende wetenschappelijke inventarissen:

Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Een beschrijving van de inventaris van het bouwkundig erfgoed is terug te vinden onder 3.6.3.

Binnen het plangebied bevinden zich geen items opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Landschapsatlas

Een beschrijving van de landschapsatlas is terug te vinden onder 3.6.3.

Het golfdomein maakt deel uit van de waardevolle landschappen ten zuiden van Ieper.

De voorziene uitbreiding van het golfterrein is gelegen binnen het vastgesteld landschapsrelict 'Ieperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen'.

Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Een beschrijving van de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde is terug te vinden onder 3.6.3.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een item opgenomen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

Inventaris van historische tuinen en parken

Een beschrijving van de inventaris van historische tuinen en parken is terug te vinden onder 3.6.3.

Binnen het plangebied bevinden zich geen items opgenomen in de inventaris van historische tuinen en parken. Het golfterrein werd wel in 1990-1991 aangelegd in een voormalig na WOII heraangelegd kasteeldomein Mahieu.

Inventaris van archeologische zones

Een beschrijving van de inventaris van archeologische zones is terug te vinden onder .

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een archeologische zone opgenomen in een inventaris.

3.7 Bodem

3.7.1 Bodemkaart (zie kaart 12)

De Belgische bodemkaart werd opgesteld op basis van de resultaten van een intensieve bodemkartering gedurende de jaren '50 en '70. Deze Belgische bodemkaart steunt op het Belgische bodemclassificatiesysteem. Het is een nationaal systeem dat uitsluitend voor Belgische bodems werd opgesteld. De dataset is omwille van visualisatie onderverdeeld in 5 kaartlagen: bodemtypes, substraten, fasen, varianten van het moedermateriaal en de profielontwikkeling.

Volgens de bodemkaart van België bestaat de ondergrond ter hoogte van de uitbreidingszone ten westen van het huidig golfterrein uit vochtige zandleembodems. Het westelijk deel van het huidig golfterrein bevindt zich in een volledige zone die uit vochtig zandleem bestaat. Het oostelijk deel van het golfterrein bestaat grotendeels uit nat zandleem. De ondergrond ter hoogte van de ruilgronden bestaat uit een combinatie van nat, vochtig en droog zandleem in de zone ten noordwesten, vochtig zandleem in de zone ten zuidwesten, nat zandleem en vochtig klei in de zone ten zuidoosten en noordoosten.

3.7.2 Bodemsamenstelling

De beschrijving van de geologische opbouw ter hoogte van het plangebied wordt in onderstaande tabel weergegeven. Deze tabel is gebaseerd op beschikbare informatie (bestaande OBO uit juni 2013) en de informatie afkomstig van de website van DOV.

Tabel 3-2 Geologische opbouw ter hoogte van het onderzoeksterrein

Diepte (m-mv)	Textuur	Heterogeniteit	Stratigrafie	Doorlatendheid	OM (%)	Klei (%)	Opm.
0 – 3,0	Zwak tot sterk lemig / kleiig zand	Heterogeen	Quartair	Goed doorlatend	1,9	16	Zeer heterogeen, met plaatselijk kwarts en silex
3,0 – 15	Zwak siltig zand	Homogeen	Formatie van Tielt	Goed doorlatend	/	/	Glauconiethoudend
15 - 30	Klei	Homogeen	Formatie van Kortrijk	Weinig doorlatend	/	/	Schelphoudend

De quartaire laag is een heterogene laag, bestaande uit zwak tot sterk lemig tot kleiig zand. Tevens wordt in deze laag silex en kwarts aangetroffen. Tijdens het veldwerk, uitgevoerd in het kader van het oriënterend bodemonderzoek van juni 2013, bleek tevens dat er vanaf 2.0 m-mv veel keien aanwezig waren. Het ondiep grondwater is beperkt tot deze dunne, sterk heterogene kleihoudende zandlaag.

Onder deze laag bevindt zich nog een waterdoorlatende laag. Vanaf ongeveer 15 m-mv wordt er overgegaan naar de formatie van Kortrijk die bestaat uit een ondoorlatend kleisubstraat.

De bodemsamenstelling reikt een hoge ecologische potentie aan.

3.7.3 Bodemgeschiktheid en bodemgebruik (zie kaart 14)

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de bodemgeschiktheid van de bodemtypes die binnen het plangebied voorkomen.

Tabel 3-3 Bodemgeschiktheid van alle bodemtypes die binnen het plangebied voorkomen

	Bodemgeschiktheid			
	Vochtig zandleem	Nat zandleem	Droge zandleem	Droog zand
Grasland	Geschikt	Geschikt	Weinig geschikt	Matig geschikt
Akkerbouw	Zeer geschikt	Matig geschikt	Weinig geschikt	Weinig geschikt
Extensieve groenteteelt	Geschikt	Matig geschikt	Weinig geschikt	Weinig geschikt
Intensieve groenteteelt	Ongeschikt	Ongeschikt	Geschikt tot matig geschikt	Ongeschikt
Glasteelten	Weinig geschikt	Ongeschikt	Geschikt tot matig geschikt	Ongeschikt
Fruitteelt	Matig geschikt	Weinig geschikt	Geschikt	Ongeschikt
Boomkwekerij	Ongeschikt	Ongeschikt	Geschikt tot matig geschikt	Ongeschikt

(*) Legende:

Zeer geschikt – meer dan 90% van de optimale opbrengst

Geschikt – 75% tot 90% van de optimale opbrengst

Matig geschikt – 55% tot 75% van de optimale opbrengst

Weinig geschikt – 30% tot 55% van de optimale opbrengst

Ongeschikt – minder dan 30% van de optimale opbrengst

Kaart 14 geeft een overzicht van het bodemgebruik ter hoogte van het plangebied. De percelen waar de uitbreiding van het golfterrein zal plaatsvinden, alsook de percelen betrokken bij de grondenruil, zijn aangeduid als cultuurgrasland (weiland) en akkerbouw.

Kaart 18 geeft een weergave van het (aard)oppervlak met oppervlaktetopografie.

3.8 Open ruimtebeleid

3.8.1 Biologische waarderingskaart (zie kaart 5)

De biologische waarderingskaart is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking in Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Hiertoe werd een uniforme evaluatie van het volledige Vlaamse gewest gemaakt voor wat betreft plantengroei, grondgebruik en kleine landschapselementen. De inventarisatie werd opgemaakt door het Instituut voor natuur- en bosonderzoek (INBO).

Een inventarisatie van de landschappelijke waarden vastgesteld bij terreinbezoek zijn eveneens weergegeven op de biologische waarderingskaart, zie Kaart 5 in bijlage.

Huidig golfterrein

Op de biologische waarderingskaart is het huidig golfterrein grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol gebied. Een deel van het golfterrein is aangeduid als biologisch waardevol gebied, nl. het beboste deel dat overlapt met de SBZ-H Westvlaams Heuvelland (qs, zuur eikenbos en ae, eutrofe plassen) (zie §3.8.3). Deze beboste delen zijn ook aangeduid als faunistisch belangrijk gebied.

Niettegenstaande de tees en greens biologisch minder waardevol zijn, bezit het huidige golfterrein toch een zeer grote floristische waarde. Een uitgebreid onderzoek naar de plantensoorten werd uitgevoerd in kader van de opmaak van het plan-MER. In totaal werden 356 plantensoorten geïdentificeerd. Enkele opmerkelijke soorten zijn Kruiwend zenegroen, Muurvaren, Tongvaren, Vleeskleurige orchis, Reuzenpaardenstaart, Bijenorchis, Echte koekoeksbloem, etc. Mede door de aanwezigheid van verschillende biotooptypes (solitaire bomen, bloemenweides, hagen, vijvers en bosjes) en het gevoerde verschrallingsbeheer, is het gebied zeer aantrekkelijk voor allerlei insecten en kleine zoogdieren.

Naast het groot aantal hogere planten, zijn bij de inventarisatie 125 paddenstoelen waargenomen. Zeldzame soorten hierbij zijn Spitse knotszwam, Gele knotszwam, Purperen gordijnzwam en Sparrenveertje.

Uit de biologische waarderingskaart kan er afgeleid worden dat de bosstrook die in het huidig golfterrein voorkomt, uit autochtoon materiaal bestaat.

Uitbreidingszone

De landbouwpercelen behorend tot de uitbreiding zijn aangeduid als biologisch minder waardevolle akkers (bl) en een soortenarm cultuurgrasland (hp). Op de grens van de uitbreidingszone en de zone die op het gewestplan als golfterrein is aangeduid, waar tevens een onverharde weg voorkomt, komt een 'graft' voor. Het betreft een niveauverschil dat zijn functie heeft als bodembescherming en erosiemaatregel. De floristische waarde van deze graft is eerder gering (Kleefkruid, braam, Adelaarsvaren, Grote brandnetel, Brem). Landschapsecologisch kan er wel gesteld worden dat deze graft een zekere verbindingfunctie bezit. Deze aarden weg met talud is aangeduid als Chemin nr. 8 op de Atlas der Buurtwegen. Verder hebben de landbouwpercelen binnen de uitbreidingszone weinig tot geen ecologische waarde. Op de noordwestelijke grens van het uitbreidingsgebied komen enkel Eenstijlige meidoornen en knotwilgen voor.

Binnen de uitbreidingszone komen geen autochtone bomen en struiken voor.

Ruilgrond

De westelijke landbouwpercelen (zone NW en ZW) behorend tot de grondenruil, grenzend aan het golfterrein, zijn ook aangeduid als biologisch minder waardevolle akkers (bl). Het landbouwperceel bestemd voor grondenruil, gelegen ten oosten van en grenzend aan het golfterrein (zone NO), is deels aangeduid als complex van biologisch minder waardevol, soortenarm cultuurgrasland (hp) met waardevolle en zeer waardevolle elementen (populieren- en wilgenbomenrijen) (kbs, kbp) en deels aangeduid als biologisch minder waardevolle akkers (bl). In het noordelijk perceel ligt tevens een veedrinkpoel, die als biologisch zeer waardevol kan beoordeeld worden. Het landbouwperceel

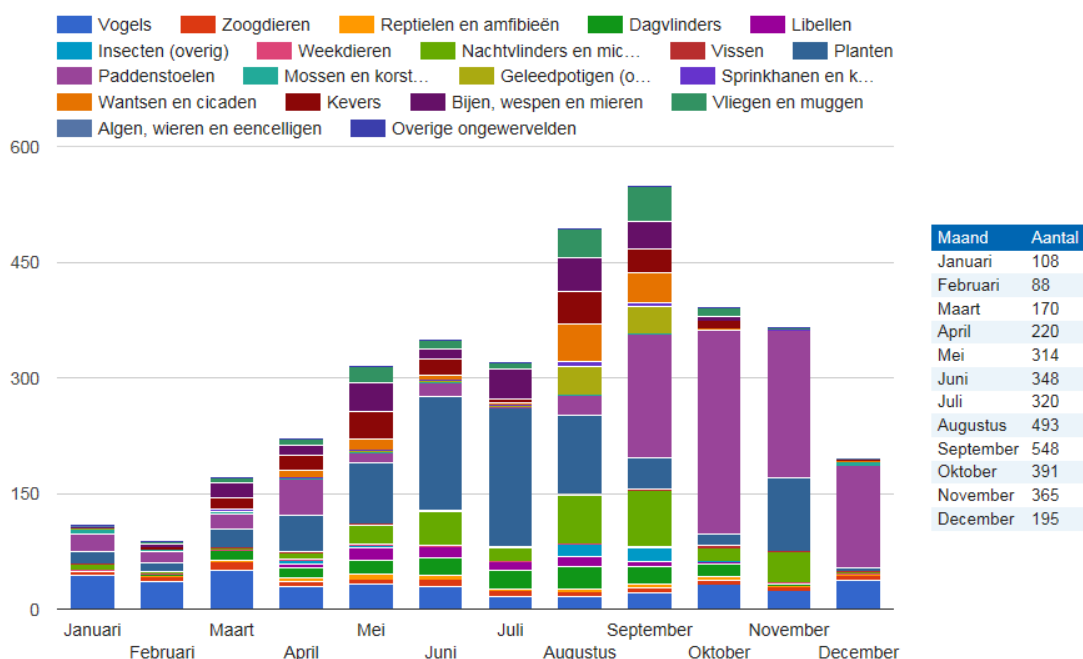
bestemd voor grondenruil, gelegen ten zuiden van en grenzend aan het golfterrein (zone ZO), is aangeduid als biologisch minder waardevol, soortenarm cultuurgrasland (hp).

Binnen de uitbreidingszone komen geen autochtone bomen en struiken voor.

Binnen een straal van 5km rondom het golfterrein zijn de biologisch waardevolle tot biologisch zeer waardevolle gronden voornamelijk gesitueerd binnen de aandachtsgebieden.

De biologische waarderingskaart geeft de best beschikbare informatie anno 2016 over de verspreiding van de Natura 2000 habitattypen, de regionaal belangrijke biotopen en de karteringseenheden van de Biologische Waarderingskaart. Vaak is dit een vereenvoudiging van de werkelijkheid op terrein en is de kaart niet meer actueel. De reële situatie op terrein blijft van toepassing ten behoeve van het beleidsmatig en wettig kader. Daarom wordt de biologische waarderingskaart aangevuld met informatie bekomen van www.waarnemingen.be, de grootste natuurdatabank van Vlaanderen voor het melden en raadplegen van natuurwaarnemingen.

Onderstaande statistieken geeft het aantal soorten per maand weer voor het huidig golfterrein. Voor de uitbreidingszone en ruilgronden zijn geen afzonderlijke waarnemingen beschikbaar.



Figuur 3-9 Aantal soorten per maand voor het huidig golfterrein, bron: www.waarnemingen.be

3.8.2 VEN en IVON (zie kaart 6)

De centrale doelstelling van het Vlaams gebiedsgericht natuurbeleid is de realisatie van een voldoende omvangrijke en samenhangende 'natuurlijke structuur' van Vlaanderen. Om dit te bereiken dient eerst het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verweving- en Ondersteunend Netwerk (IVON) afgebakend te worden.

Het VEN, dat bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), wordt afgebakend door Vlaanderen in overleg met de provinciale en gemeentelijke overheden.

Het IVON bestaat uit NVWG (natuurverwevingsgebieden) en NVBG (natuurverbindingsgebieden). De NVWG wordt afgebakend in het RSV. De NVBG worden echter afgebakend door de provincie, zij het in functie van de reeds door het Vlaams Gewest afgebakende GEN, GENO en NVWG en aan de hand van richtlijnen opgesteld op Vlaams niveau.

De Vlaamse regering besliste op 18 juli 2003 over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het VEN 1e fase of Vlaams Ecologisch Netwerk staat voor 86.500 ha platteland waar natuur

en natuurbescherming de belangrijkste plaats innemen. De afbakening van de NVGB werd nog niet beëindigd.

Op ±800m ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het gen 'De leperboog'.

3.8.3 **Natura 2000 (zie kaart 7)**

In 1979 werd door de Europese Gemeenschap de Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand uitgevaardigd, beter bekend als de Vogelrichtlijn. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. Volgens artikel 4 van deze Richtlijn moeten er speciale beschermingsmaatregelen getroffen worden voor de leefgebieden van een aantal vogelsoorten, vermeld in de zogenaamde Bijlage I van de richtlijn. Bovendien moet men ook de rui-, overwinterings- en rustplaatsen van geregeld voorkomende trekvogelsoorten (onder andere watervogels en ganzen) beschermen. Als belangrijkste maatregel dient elke lidstaat Speciale Beschermingszones (SBZ – V) aan te wijzen op basis van opgegeven selectienormen. In deze gebieden dienen maatregelen getroffen te worden voor de bescherming van de vogelsoorten en van hun leefgebieden. Ook buiten deze beschermingszones moeten de lidstaten zich inzetten om de vervuiling en verslechtering van de leefgebieden van de soorten te voorkomen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal Speciale Beschermingszones, Vogelrichtlijngebieden of kortweg SBZ-V genoemd, aangeduid.

De continue achteruitgang van de natuurlijke habitats en de bedreiging voor het voortbestaan van bepaalde wilde soorten zijn een centrale zorg in het milieubeleid van de Europese Unie (EU). Op 21 mei 1992 werd de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn'), uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding én het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Bij deze richtlijn werd een Europees ecologisch netwerk tot stand gebracht dat "Natura 2000" is genoemd. Dit netwerk bestaat uit "speciale beschermingszones" die door alle lidstaten werden aangewezen overeenkomstig de bepalingen van deze richtlijn (de zogenaamde 'Habitatrichtlijngebieden' of SBZ – H), alsmede uit de speciale beschermingszones die uit hoofde van de vogelrichtlijn zijn ingesteld (zogenaamde Vogelrichtlijngebieden).

Het huidig golfterrein is gedeeltelijk gelegen binnen het habitatrichtlijngebied 'Westvlaams Heuvelland'. De bossen van de leperboog liggen binnen dit habitatrichtlijngebied.

3.8.4 **Fauna**

Onderstaande beschrijving van de voorkomende fauna is volledig gebaseerd op het onderzoek naar de soorten dat uitgevoerd is bij de opmaak van de plan-MER. Een niet-limitatieve lijst van de soorten is opgenomen als bijlage bij het plan-MER. Op basis van de lijst en onderstaande beschrijving kan met duidelijkheid gesteld worden dat de biodiversiteit van het golfterrein door het goede ecologisch beheer zeer groot is. Dit bewijst het voorkomen van een groot aantal insecten, amfibieën, avifauna en zoogdieren.

Huidige golfterrein

Amfibieën

Het complex van Vierlingen-Palingbeek-Oude Vaart Komen-Ieper is een belangrijk gebied voor amfibieën in het West-Vlaams Heuvelland. Het complex bestaat uit veel natte biotopen met o.a. een grote populatie Kamsalamander.

Het golfterrein zelf bevat een aantal poelen en vijvers. Deze zijn van belang voor amfibieën en libellen. Er ontwikkelde zich een aanzienlijke populatie Groene kikker, maar ook de Kamsalamander, Kleine watersalamander en Alpenwatersalamander worden er gezien. Verder zijn ook Gewone pad en Bruine kikker er talrijk aanwezig. De aanwezigheid van de Kamsalamander blijkt in 3 poelen: 2 poelen aan hole 3 en 1 poel aan hole 6, zie Figuur 3-10. Verder werden nog Alpenwatersalamander en Kleine watersalamander aangetroffen in de poelen/vijvers aan hole 3, hole 6, hole 9 en hole 16.

De Kamsalamander is een kenmerkende soort voor kleinschalige landschappen met een hoge diversiteit aan biotooptypen. De voortplantingsplaatsen zijn waterpartijen, bij voorkeur weinig of niet beschaduwd, relatief diep en/of bevatten nagenoeg jaarrond water. De aanwezigheid van vissen heeft een nadelige invloed, de aanwezigheid van waterplanten is vereist. In de periode november-maart overwint de soort aan land. Gunstige landbiotopen zijn vochtige bossen, struwelen, boomgaarden, vochtige en extensief beheerde weilanden, houtwallen, hagen.



Figuur 3-10 Voorkomen van Kamsalamander op het golfterrein (gele cirkels - inventarisatie april 2012), bron: Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub CVBA “De Palingbeek”



Figuur 3-11 Bestaande poel op het huidige golfterrein

Zoogdieren

Door de afwisseling van waterpartijen, kanalen en andere landschapselementen vormt de ruime omgeving van het golfterrein (incl. Provinciaal Domein De Palingbeek) een uitstekend leefgebied voor vleermuizen en andere zoogdierensoorten.

De vleermuissoorten die in de ruime omgeving van het golfterrein mogelijk voorkomen zijn: Meervleermuis, Franjestaart, Bosvleermuis, Baardvleermuis/Brandt's vleermuis, Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Laatvlieger, Gewone grootvleermuis. Op het golfterrein zelf werden in het verleden al de Gewone dwergvleermuis en Watervleermuis geregistreerd met de batdetector. Ook werd de Gewone dwergvleermuis en Baardvleermuis al aangetroffen, met name in de oorlogsbunker.

Andere zoogdierensoorten die zijn waargenomen, zijn Bunzing, Bosspitsmuis, Wezel, Ree, Egel, Haas, Konijn, Vos en Mol.

Avifauna

Uit de beschikbare inventarisaties blijkt dat het golfterrein geen vogelsoorten van Bijlage I van de Vogelrichtlijn herbergt als broedvogel. Wel komen een groot aantal vogelsoorten op het golfterrein voor door de grote verscheidenheid aan vegetatietypes.

Tijdens de inventarisatie werden een 70-tal soorten waargenomen, kenmerkend voor bos, riet en water, akkers, ... :

- Riet- en watervogels: Kleine karekiet, IJsvogel, Wintertaling, Kuifeend, Blauwe reiger, Rietgors, Oeverzwaluw, ...;
- Bosvogels: Kleine bonte specht, Grote bonte specht, Goudhaantje, Boomklever, Koekoek, Bosuil, ...;
- Vogels kenmerkend voor agrarisch gebied: Putter, Groenling, Appelvink, Kerkuil, Patrijs,

Het huidig golfterrein situeert zich binnen een 5 km buffer van pleister- en rustgebieden van watervogels en steltlopers, gedeeltelijk binnen een slaaptrekzone met groot risico, en binnen een 5 km buffer van slaappleaatsen.

Op basis van de kenmerken van het plan, zijnde golfactiviteiten, worden er geen interferenties verwacht met de trekbewegingen van avifauna ter hoogte van het golfterrein. Integendeel, door de aanwezigheid van kleine landschapselementen (solitaire bomen, hagen, bosjes, knotbomenrijen, vijvers, ...) is het huidige golfterrein ook aantrekkelijk voor allerlei vogels (voornamelijk zangvogels) en vleermuizen.

Insecten en spinnen

Het golfterrein is aantrekkelijk voor allerlei dagvlinders, waarbij Oranjetip, Landkaartje, Distelvlinder, Klein geaderd witje, Keizersmantel, Sleedoornpage, ... als opvallend kunnen beschouwd worden. Naast dagvlinders worden ook een 40-tal soorten nachtvlinders waargenomen.

Daarnaast werden ook een 15-tal soorten vliesvleugelen (hommels en wespen) waargenomen. Ook de kevers zijn goed vertegenwoordigd met een 50-tal soorten. Door de aanwezigheid van een natuurlijke vijvers, zijn ook een 20-tal libellensoorten waargenomen, waarvan Bloedrode, Steenrode en Bruinrode heidelibel, Vuurlibel, Weidebeekjuffer de meest opvallende zijn. Ook de meer algemene soorten zoals Lantaarntje, Watersnuffel, Grote keizerlibel en Gewone oeverlibel komen er voor. Ook een reeks van sprinkhanen, wantsen en cicaden en spinachtigen werden in het gebied waargenomen.

Uitbreidingszone en ruilgrond

De faunistische waarde van de uitbreidingszone en de ruilgronden is op dit ogenblik en in vergelijking met het huidig golfterrein eerder gering. De percelen die er voorkomen zijn voornamelijk gekenmerkt door akkers en soortenarme graslanden die weinig aantrekkingskracht hebben voor de verschillende faunagroepen. Enkele soorten die wel verwacht kunnen worden zijn soorten gebonden aan akkers en weilanden zoals Kievit.

3.9 Decreet integraal waterbeleid

Het decreet integraal waterbeleid heeft zowel aandacht voor waterkwaliteit als voor de kwantiteit (hoeveelheid water). Binnen de bevoegdheid ruimtelijke ordening wordt uiteraard vooral rekening gehouden met de hoeveelheid water (vermijden van overstromingen van bebouwde gebieden en vermijden van verdroging van natte natuurgebieden). Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Sinds 1 maart 2012 is er een aangepast uitvoeringsbesluit inzake de watertoets in werking getreden.

Het terrein is bekend als een algemeen brongebied / kwelzone van de Palingbeek. Het golfdomein omvat 3 of 4 bronbeken van de in het gegraven kanaal opgenomen Palingbeek.

3.9.1 Waterlopen en bronbeken (zie kaart 8)

Binnen het golfterrein zelf zijn er geen waterlopen, wel zijn er een aantal drainagegrachten en waterplassen (vijvers) aanwezig. Het uitbreidingsgebied grenst in het noorden aan een niet-geklasseerde waterloop.

Ten noorden van het plangebied stroomt het vroegere kanaaltracé Ieper-Komen.

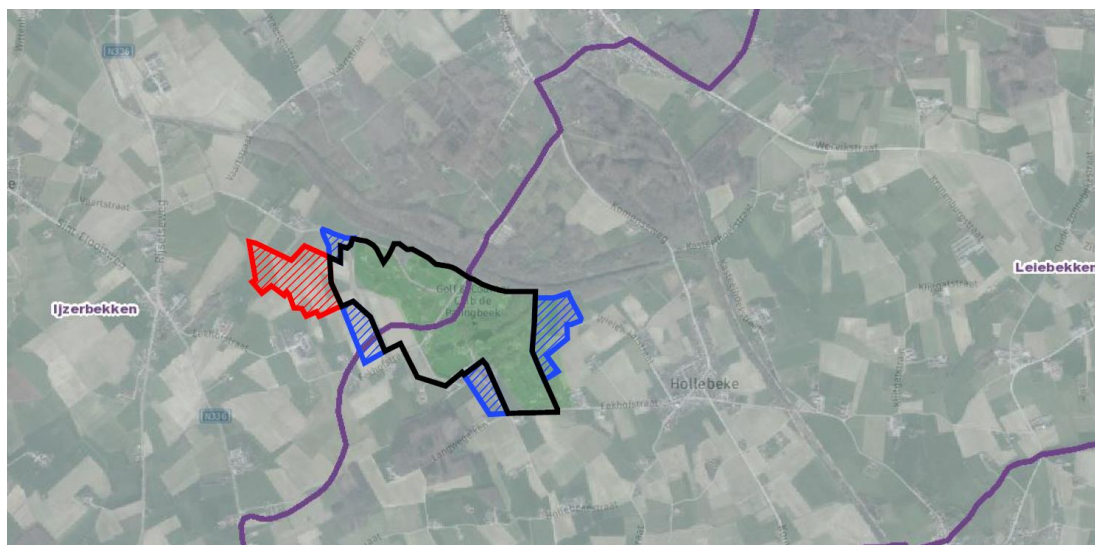
3.9.2 Stroomgebiedbeheerplannen

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse regering op 18 december 2015 het bekkenspecifieke deel voor het Leiebekken vast dat deel uitmaakt van het stroomgebiedbeheerplan Schelde voor de periode 2016-2021.

Het stroomgebiedbeheerplan bepaalt de hoofdlijnen van het integraal waterbeleid voor het desbetreffende stroomgebiedsdistrict en bevat maatregelen en acties om de waterkwaliteit te beschermen en te herstellen, om het duurzame gebruik van water op langere termijn te garanderen en om de negatieve impact van overstromingen op mens, milieu, cultureel erfgoed en economie te beperken.

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen in het Ijzerbekken, deelbekken Ieper-Ambacht, binnen het stroomgebied van de Ijzer. Het Ijzerbekken is rechtstreeks verbonden met het drinkwaterwingebied 'Blankaart'.

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen in het Leiebekken, deelbekken Grensleie, binnen het stroomgebied van de Schelde.



Figuur 3-12 **Situering van het Ijzerbekken (ten westen) en het Leiebekken (ten oosten), bron: Geopunt**

3.9.3 **Watertoets 2017 (zie kaart 9)**

Het plangebied omvat langsheen het Kanaal van Ieper naar Komen een zone mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Een klein deel van de uitbreidingsgrond is gelegen binnen natuurlijk overstroombaar gebied door waterloop en afspoelend exces-hemelwater.

3.9.4 **Erosiegevoeligheid (zie kaart 10)**

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van het vroeger AMINAL. De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de bevoegde instantie.

Het huidige golfterrein omvat erosiegevoelige delen. De uitbreidingszone is geheel erosiegevoelig. De noordelijk gelegen ruilgronden zijn hoofdzakelijk erosiegevoelig, de zuidelijk gelegen ruilgronden zijn weinig erosiegevoelig.

3.9.5 **Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (zie kaart 11)**

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

Type 1: zeer gevoelig

De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1 gebied. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 2: matig gevoelig

Onder de matig gevoelige gebieden vallen alle gebieden die niet tot type 1 (zeer gevoelig) of type 3 (weinig gevoelig) behoren. Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 3: weinig gevoelig

Onder de weinig gevoelige gebieden vallen alle gebieden waar er een aquitard (meestal een kleilaag) op geringe diepte voorkomt of het grondwaterpeil diep staat en die niet tot type 1 (zeer gevoelig) behoren. Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het huidige golfterrein is in hoofdzaak matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het noordelijk deel omvat een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming.

Het uitbreidingsgebied kent zowel zones die weinig, matig als zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming.

De ruilgronden zijn hoofdzakelijk matig gevoelig voor grondwaterstroming.

De algemene stroming van het grondwater is divergerend NO-NW gericht, richting Palingbeekdomein (oude kanaaltracé Komen-Ieper). Om die reden fluctueert de watertafel nogal op seizoenale tijdschaal en komen verspreid stuwwatergronden voor, zowel in de hoge als lage terreingedeelten. Stuwwatergronden zijn hier gekenmerkt door tijdelijk grondwater op een kleilaag.

3.9.6 Infiltratiegevoeligheid (zie kaart 12)

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het westelijk deel van het plangebied is hoofdzakelijk infiltratiegevoelig, het oostelijk deel is in hoofdzaak niet infiltratiegevoelig.

4 Juridisch kader

4.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan</i>	Origineel gewestplan Ieper-Poperinge d.d. 14/08/1979 Golfterrein Palingbeek d.d. 17/11/1992
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	Geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	Geen
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	Geen
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Gewestelijke rooilijnplannen</i>	Geen
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Chemin nr. 2 (Waterstraatje), 8, 10 (Wielewaalstraat), 11bis Sentier nr. 19

Tabel 4-1 Samenvattend overzicht van het juridisch kader

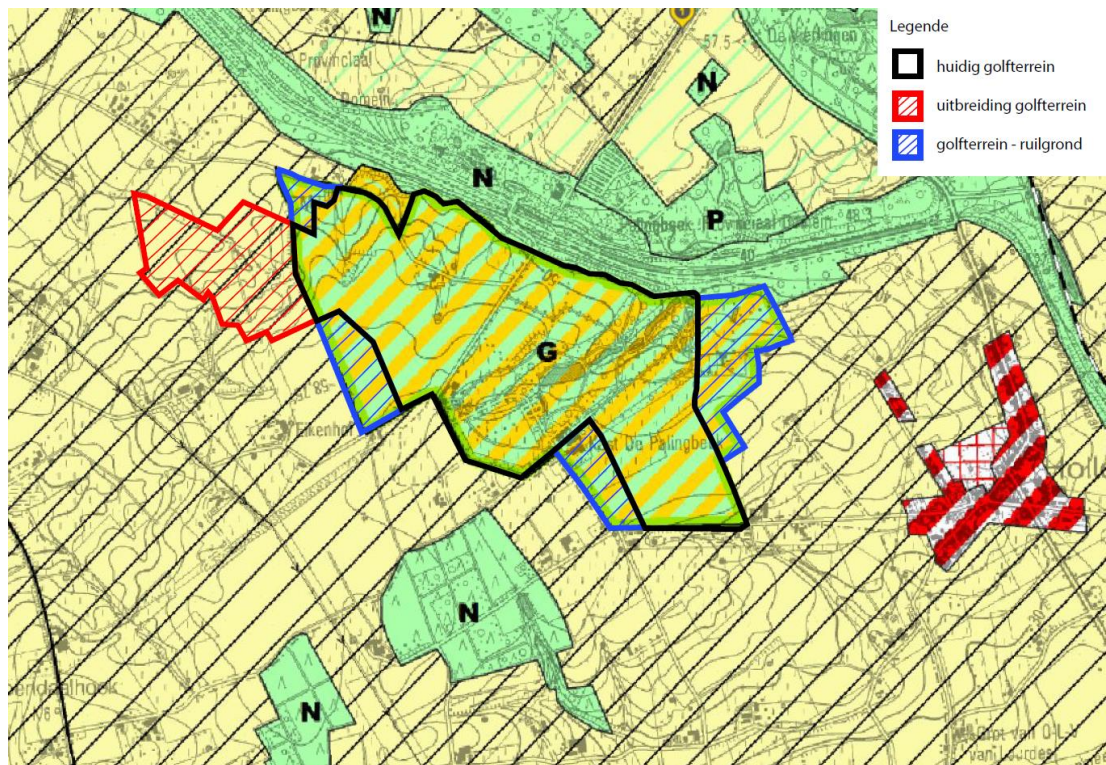
4.2 Bestemmingsplannen

4.2.1 Gewestplan (zie kaart 16)

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Ieper-Poperinge goedgekeurd op 14/08/1979, en latere wijziging m.b.t. het golfterrein Palingbeek goedgekeurd op 17/11/1992.

Het plangebied is deels aangeduid als 'golfterrein' en deels aangeduid als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' volgens het gewestplan. Met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan worden de gronden planologisch geruild, met name de gewestplanbestemming 'golfterrein' (blauw) wordt 'agrarisch gebied' in het RUP, en de gewestplanbestemming 'landschappelijke waardevol agrarisch gebied' (rood) wordt 'gebied voor golfterreinen' in het RUP. Dit zou neerkomen op een netto-oppervlaktevermindering van ca. 3,9ha van de bestemming golfterrein ten gunste van landbouwgebied.

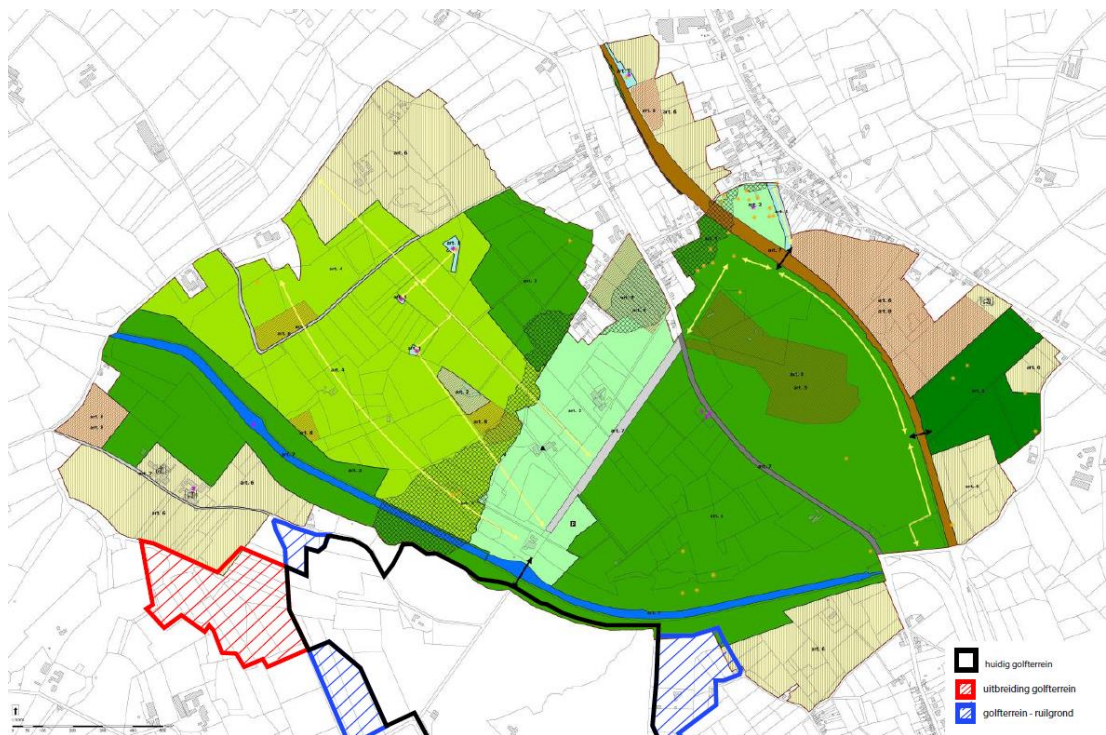
De grondenruil wordt hier planologisch benoemd, niet alle terreinen worden terug in landbouwgebruik gegeven. Zo behelst het noordoostelijke terrein een private residentiële eigendom die van gebied voor golf naar agrarisch gebied wordt bestemd.



Figuur 4-1 Uittreksel uit het origineel gewestplan en latere wijziging

4.2.2 *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRU) De Palingbeek – Hill 60 en omgeving*

Het plangebied grenst in het noorden aan het PRUP De Palingbeek – Hill 60 en omgeving, goedgekeurd op 3/10/2013.



Figuur 4-2 PRUP De Palingbeek - Hill 60 ten opzichte van het plangebied

4.3 Verkavelingsvergunningen

Binnen het plangebied komen geen goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen voor.

4.4 Atlas der trage wegen (zie kaart 15)

Tussen de zone voor uitbreiding en de te compenseren zones voor golfterrein in het noordwesten en zuidwesten, loopt Chemin nr. 8, of ook wel het Waterstraatje genoemd. Doorheen de vooropgestelde zone voor uitbreiding lopen geen trage wegen.

Verder worden volgende sentiers (voetwegen) of chemins (buurtwegen) in het plangebied vastgesteld:

- Sentier nr. 19 loopt doorheen de te compenseren zone voor golfterrein het noordwesten, en is tevens opgenomen in het fiets- en wandelknooppuntennetwerk,
- Chemin nr. 10 of de Wielewaalstraat loopt door de te compenseren zone voor golfterrein in het noordoosten, en begrenst iets verder de zone voor golfterrein in het zuidoosten,
- Chemin nr. 11bis loopt door de zone voor golfterrein in het zuidoosten.

5 Visie op het plangebied

Een plan-MER is reeds opgemaakt voor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan. Strikt genomen dienen binnen een plan-MER enkel de milieueffecten onderzocht te worden in het kader van de grondenruil en de hiermee gepaard gaande wijziging van gronden enerzijds en anderzijds de effecten die een blijvend ruimtelijk effect zullen hebben op het projectgebied, zoals biotoopverlies en biotoopcreatie, wijziging oppervlaktewaterhuishouding door aanleg vijvers, Maar in het plan-MER werden ook de milieueffecten voor de uitbreidingswerken (projectniveau) behandeld om op die manier efficiënter tot een goedgekeurd verzoek tot ontheffing te komen.

Bij de opmaak van het plan-MER werd een duidelijk onderscheid gemaakt tussen planniveau en projectniveau. In wat hierna volgt wordt de essentie van het planvoornemen weergegeven en worden de conclusies van de milieueffecten op planniveau in beeld gebracht.

5.1 Beschrijving van het plan: grondenruil voor uitbreiding

De huidige terreinen van de Golf- en Countryclub 'De Palingbeek' beslaan een oppervlakte van ca. 70ha. Het golfparcours telt nu 18 holes en wenst uit te breiden. Er worden 9 nieuwe holes voorzien en daarnaast zullen hole 9 en 10 nog gerenoveerd worden, dit in functie van de geplande uitbreiding. Het ontwerp van de renovatie van hole 1 en 10, alsook de uitbreiding door aanleg van holes 19, 27 en 20 tot 26 worden op onderstaande figuur gevisualiseerd.



Figuur 5-1 Geplande situatie van het golfterrein: uitbreiding van 9 holes en renovatie van 2 holes

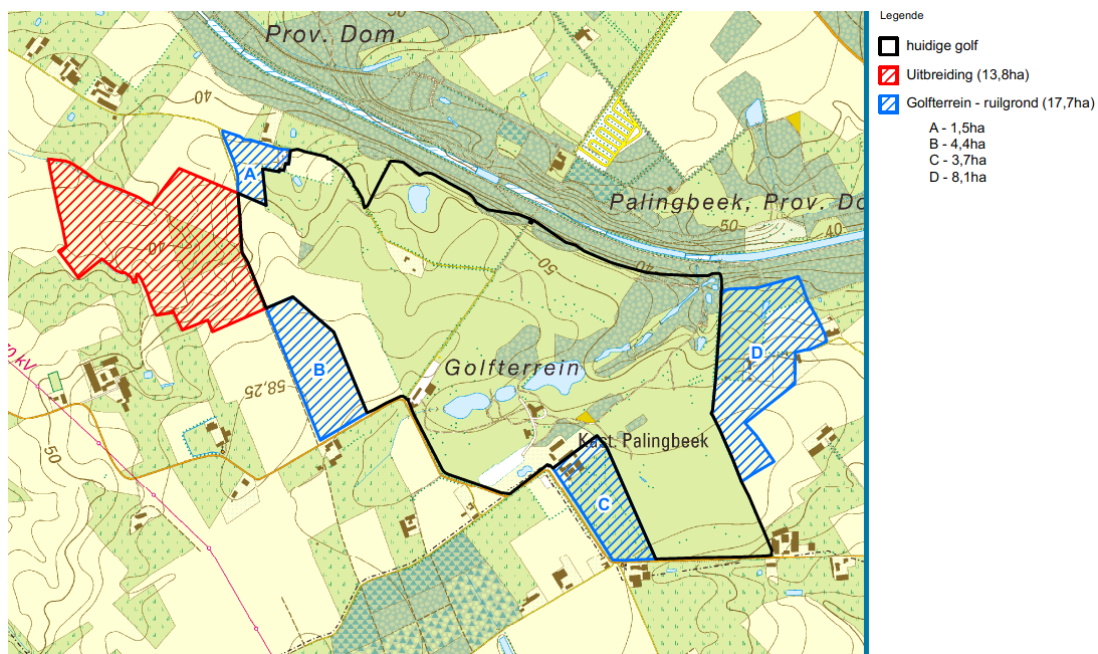
De uitbreiding van het golfterrein is voorzien ten westen van het huidige terrein. Hiervoor is een ruiloperatie voorzien van de gronden die momenteel de bestemming 'golfterrein' hebben. Het plan omvat de ruil van gronden bestemd als 'golfterrein' en momenteel in landbouwgebruik of een gebruik als private tuin bij een residentiële eigendom zoals het noordoostelijk ruilterrein (ca. 17,7ha), voor gronden in gebruik als landbouwgrond en bestemd als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' (13,8ha). De uitbreiding krijgt de bestemming 'gebied voor golfterreinen'. De ruil is planologisch en kan soms verschillen met het werkelijk gebruik ervan.

Om deze uitbreiding mogelijk te maken, is een wijziging van het gewestplan op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk. Dit komt neer op een netto-oppervlakte vermindering van ca. 3,9ha met de bestemming golfterrein ten gunste van landbouwgebied.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de oppervlaktes voor de uitbreiding en grondenuitruil.

Tabel 5-1 Overzicht van de oppervlaktes voor uitbreiding en grondenuitruil

Gebruik huidige situatie	Gepland gebruik	Oppervlakte
Landbouwgrond	Golfterrein (uitbreiding)	13,8ha
Landbouwgrond (golfterrein volgens het gewestplan)	Landbouwgrond (grondenuitruil)	17,7ha (totaal)
Zone NW		1,5ha
Zone ZW		4,4ha
Zone ZO		3,7ha
Zone NO		8,1ha



Figuur 5-2 Topografische situering van het plangebied, bron: Plan-MER grondenuitruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub 'De Palingbeek'



Figuur 5-3 Zicht op de uitbreidingszone

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. De situering ervan is weergegeven in §5.2.5.2.

Een wandel- en mountainbikepad loopt van de Bernikkewallestraat via de Eekhofstraat naar de Palingbeekstraat, zie §3.5.3. 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 (allen op te heffen via een op te starten procedure los van de procedure van het ruimtelijk uitvoeringsplan). Verder dient nog geduïd te worden dat Elia in 2017 onder deze voetweg een hoofspanningslijn (voldoende diep) heeft aangelegd.



Figuur 5-4 Situering van de (deels) te verleggen sentier of voetweg i.f.v. de inrichting van het golfdomein (rood: uitbreiding golfterrein, blauw: grondenruil zone NW)

5.2 Conclusies van het plan-MER

Een beschrijving van de conclusies van de milieueffecten op planniveau, die deel uitmaken van de effectenbeoordeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan, worden hierna in beeld gebracht.

5.2.1 Bodem

De effecten op het aspect bodem die optreden tijdens de aanlegfase, maar ook spelen op planniveau omdat het gaat over permanente effecten zijn:

5.2.1.1 Structuurwijziging/bodemverdichting

Ter hoogte van de uitbreidingszone ten westen van het golfterrein bestaat de ondergrond uit vochtige zandleembodems die gevoelig zijn voor bodemverdichting. Bodemverdichting is een negatief effect dat zoveel mogelijk vermeden moet worden. Op plaatsen waar bodemverdichting optreedt, zal de doorlatendheid van de bodem verminderen, waardoor de infiltratie van regenwater vermindert. Dit kan plaatselijk aanleiding geven tot ontstaan van natte plekken, wat op een golfterrein ongewenst is.

Bodemverdichting zal voornamelijk optreden in de zones waarin werken met zware machines moeten worden uitgevoerd. Indien ervan uitgegaan wordt dat de werken zich vooral zullen concentreren ter hoogte van de nieuw aan te leggen tees en greens, gaat het om een oppervlakte ca. 14,2ha (13,8ha uitbreiding en 0,4ha ontbossing) op een totale oppervlakte van ca. 70ha. Bodemcompressie is namelijk heel nefast voor de ontwikkeling van flora. Het verdichten van de bodem kan sterk beperkt worden door rekening te houden met de aanbevelingen opgenomen die de milderende maatregelen.

5.2.1.2 Wijziging van het bodemprofiel en de bodemsamenstelling

Effecten met betrekking tot het wijzigen van het bodemprofiel en de bodemsamenstelling treden op bij de aanlegfase, maar spelen ook op planniveau aangezien het tot permanente effecten kan leiden.

Bij het uitgraven van grond en bij inbreng van vreemde materialen in de bodem wordt het oorspronkelijk bodemprofiel verstoord. Profielverstoring kan enerzijds negatieve effecten hebben door o.a. wijziging van de waterhuishouding en de lokale grondwaterstroming, mogelijke afname van de microbiële activiteit en verlies van oorspronkelijke bodemfuncties. Anderzijds kan profielwijziging ook positieve effecten hebben door verhoging van de doorlatendheid en beluchting van de bodem en vergroting van de bewortelingsdiepte.

Het ontwerp van het golfterrein, zie §5.1, werd zodanig opgebouwd dat het grondverzet binnen het volledig plangebied zoveel mogelijk beperkt blijft. Diepere uitgravingen zullen over een beperktere oppervlakte plaatsvinden. Het gaat hierbij om het plaatsen van drainagebuizen, uitgravingen en de aanleg van vijvertjes in de westelijke uitbreidingszones. De werken zullen aanleiding geven tot profielverstoring. Cruciaal voor de later ontwikkeling van de vegetaties is het vrijwaren van de rough en semi-rough van diepere uitgravingen.

Daarnaast is het oorspronkelijk bodemprofiel in een groot deel van de uitbreidingszones ook in de huidige situatie al verstoord door akkerbouw en ca. 100 jaar geleden ook door uitgraving van loopgraven, aanleg van fronten, etc.

5.2.1.3 Aanbevelingen en/of milderende maatregelen

Alle aanbevelingen en/of milderende maatregelen die spelen op planniveau, zoals opgenomen in het plan-MER, worden in onderstaande tabel weergegeven. Het resterend effect na toepassen van de aanbeveling en/of milderende maatregel wordt in de laatste kolom weergegeven.

Tabel 5-2 Samenvatting aanbevelingen en/of milderende maatregelen discipline Bodem

Aard van de effecten	Impact van het effect (+3 tot -3)	Beschrijving van de aanbevelingen en/of milderende maatregelen	Resterend effect (+3 tot -3)
Structuurwijziging / bodemverdichting	-1	<ul style="list-style-type: none"> - Grondwerken worden bij voorkeur uitgevoerd van op bestaande wegen of andere verharde oppervlakken. - Voor percelen die niet via de bestaande wegen of veldwegen bereikbaar zijn, dienen transporttrajecten uitgezet te worden die beperkt blijven tot zones die uiteindelijk vergraven of geëffend zullen worden zich bij voorkeur op de hoogst gelegen en droogste terreindelen situeren. - De transportroutes dienen zo kort mogelijk te worden te worden; - voor de werken dienen machines te worden ingezet met een zo groot mogelijk contactoppervlak met de grond, zoals bv. rustbanden. - Het aantal bewegingen binnen de niet verharde zones dient geminimaliseerd te worden door de grondwerken achttuenschrijdend uit te voeren. Dit houdt in dat eerst de noodzakelijke werken in de diepst of verst gelegen delen van het terrein uitgevoerd worden en pas nadien in de minder ver gelegen terreindelen. Op die manier wordt beschadiging, spoorvorming en bodemverdichting voorkomen op plaatsen waar de werken al beëindigd zijn. - De laagst gelegen, meest natte delen dienen maximaal vermeden te worden. Indien dit praktisch niet mogelijk is, moeten rijplaten of geotextiel gebruikt worden om spoorvorming en bodemverdichting tegen te gaan. - Gezien de aanwezigheid van stuwwatergronden en een hoge watertafel in de winter treedt relatief vlug verslemping op. Mechanische bewerking geschiedt daarom bij voorkeur in de hydrologisch droog jaargedeelte (april t.e.m. september). - Werken worden het beste uitgevoerd tijdens het hydrologisch droog jaargedeelte (april t.e.m. september). 	0
Profielverstoring tijdens de aanlegfase:	0	<ul style="list-style-type: none"> - Vergraving ter hoogte van de rough en semi-rough moet vermeden worden in functie van de latere ontwikkeling van 	0

5.2.1.4 Conclusie discipline Bodem

Uit de effectbespreking blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn voor de discipline bodem door de realisatie van het plan. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht na toepassen van de milderende maatregelen.

Tabel 5-3 Samenvattende effectentabel voor de discipline bodem

Aard van het effect	Impact van het effect
Structuurwijziging / bodemverdichting	Geen
Wijziging van het bodemprofiel	Geen
Wijziging van de bodemsamenstelling	Geen

5.2.2 Water

Op planniveau worden, door de ruimtelijke inrichting van het terrein als golfgebied, de volgende effectengroepen als relevant beschouwd:

5.2.2.1 Wijziging afvoergedrag oppervlaktewater

De aanleg van enkele nieuwe vijvers en oeverbescherming, het ruimen van grachten, niveau-wijzigingen van het terrein en voorzieningen inzake drainage en irrigatie hebben een invloed op het afvoergedrag van het oppervlaktewater. Het overstromingsregime is dan ook verwaarloosbaar.

Door de hydrologische geïsoleerde ligging van de bestaande poelen, waar de Kamsalamanders zijn waargenomen, zal de wijzigende waterhuishouding door aanleg van nieuwe vijvers en een verhoogde oppomping van water voor de beregening, geen effecten hebben op deze poelen. De onttrekking van beregeningswater uit het vijversysteem in combinatie met een gereduceerde grondwatervoeding zal wel een effect hebben op het vijverpeil en de basisafvoer van en naar de centrale vijvers.

De poelen liggen hydrologisch geïsoleerd van de bestaande grote vijvers, en wateren met een cascadesysteem van bronbeekjes gravitair af naar de kanaalsleuf. De waterkwaliteit van de kanaalsleuf is daarbij afhankelijk van de waterkwaliteit van de bronbeken. De bronbeken situeren zich in hoofdzaak in of nabij biologisch zeer waardevol gebied, zie kaart 5. Ze zijn te vrijwaren binnen de inrichting qua aanleg en beheer.

5.2.2.2 Wijziging grondwaterhuishouding

De algemene stroming van het grondwater is divergerend NO-NW gericht, richting Palingbeekdomein (oude kanaaltracé Komen-Ieper). Om die reden fluctueert de watertafel nogal op seizoenale tijdschaal en komen verspreid stuwwatergronden voor, zowel in de hoge als lage terreingedeelten. Stuwwatergronden, of ook wel kwelzones genoemd, zijn hier gekenmerkt door tijdelijk grondwater op een waterdragende kleilaag. Dergelijke zones kunnen niet gedraineerd worden, hiervoor is het afstroomgebied dikwijls te groot om via plaatselijke drainage te verhelpen.

De aanleg van het drainage- en beregeningssysteem, alsook de aanleg van de nieuwe vijvers, heeft een invloed op het grondwatersysteem. Daarnaast zal er tijdens de exploitatiefase een impact op de grondwaterhuishouding optreden als gevolg van het oppompen van water uit de vijvers voor beregening.

De kans bestaat dat door het versnelde drainagesysteem de grondwatervoorraad niet op peil geraakt tijdens de wintermaanden. Door het aanleggen van een drainagesysteem ontstaat er namelijk een versnelde afvoer van het insijpelende water en ook van het capillair opstijgende water. De drainagebasis, of grosso modo watertafelhoogte, wordt verlaagd door dit systeem tot het niveau

waarop het aangelegd wordt. Het afgeleide effect van het verlagen van de basisafvoer naar en van de vijvers, kan daarbij versterkt worden door het oppompen van vijverwater voor beregening.

Bij de aanleg van vijvers zal steeds een verdiepte zone voorzien moeten worden. Dit laat toe een minimale waterdiepte van 0,75m te garanderen bij droge periodes zodat de fauna en flora er beschermd worden.

5.2.2.3 Aanbevelingen en/of milderende maatregelen

Alle aanbevelingen en/of milderende maatregelen die spelen op planniveau, zoals opgenomen in het plan-MER, worden in onderstaande tabel weergegeven. Het resterend effect na toepassen van de aanbeveling en/of milderende maatregel wordt in de laatste kolom weergegeven.

Tabel 5-4 Samenvatting aanbevelingen en/of milderende maatregelen discipline Water

Aard van de effecten	Impact van het effect (+3 tot -3)	Beschrijving van de aanbevelingen en/of milderende maatregelen	Resterend effect (+3 tot -3)
Wijziging afvoergedrag oppervlaktewater	Nog te bepalen	<ul style="list-style-type: none"> - Minimalisatie van het storm sewer system om versnelde afvoer van regenwater uit het studiegebied te beperken en basisafvoer van en naar de vijvers op peil te houden. - Voorgesteld wordt om de onttrekking op de vijvers, ten behoeve van irrigatiedoeleinden, zoveel mogelijk gespreid uit te voeren, zowel in tijd als ruimte. Dit laatste impliceert dan wel een onttrekking op zoveel mogelijke vijvers. - Het aanleggen van één of meerdere vijvers met een gemiddelde waterdiepte groter dan 3m. - Het terrein dient ingericht te worden zodat een fairwayberegening zo beperkt mogelijk wordt aangelegd. 	Nog te bepalen
Wijziging oppervlakten grondwaterkwaliteit door bemesting en gebruik van pesticiden	+	<ul style="list-style-type: none"> - Er moet een voldoende grote veiligheidszone (= bufferzone) gehanteerd worden waarin geen bestrijdingsproducten en pesticiden gebruikt worden (afstand van min. 8m en bij voorkeur 10m vanaf de oevers van de waterlichamen). - De drainagegrachten dienen afgeleid te worden naar de vijvers. 	+
Wijziging oppervlakten grondwaterkwaliteit door irrigatie	0/-	<ul style="list-style-type: none"> - Het moet vermeden worden dat ten gevolge van irrigatie, oeverzones en waterbodems in de vijvers bloot komen te liggen. 	0

5.2.2.4 Conclusie discipline Water

Uit de effectenbespreking blijkt dat er door de uitbreiding van het golfterrein geen significante negatieve effecten te verwachten zijn voor het oppervlakte- en grondwater. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht na toepassen van de milderende maatregelen.

Als geplande situatie worden de verschillende fases van het project beschouwd: aanlegfase en fase van aanwezigheid en gebruik.

Bij het ontwikkelingsscenario wordt een onderscheid gemaakt tussen autonome en gestuurde ontwikkeling o.a. door het geplande beleid.

Tabel 5-5 Samenvattende effectentabel voor de discipline water

Aard van het effect		Impact van het effect
Oppervlaktewater	Wijziging afvoergedrag oppervlaktewater – overstromingsgevaar	Verwaarloosbaar
	Wijziging van het afvoergedrag en oppervlaktekwaliteit	Geen
	- Berekening 29.000m ³ /jaar (=geplande situatie)	Geen
	- Berekening 37.000m ³ /jaar (=ontwikkelingsscenario)	Geen
	- Door maaibeheer	Geen
	- Door lozing sanitair afvalwater	Geen
	- Door bemesting en gebruik van pesticiden	Geen
Grondwater	Wijziging van de grondwaterhuishouding door implementatie versnelde afvoer (drainagesysteem als storm sewer system)	Matig negatief (-)
	Wijziging van de waterkwaliteit	Geen

5.2.3 Fauna en flora

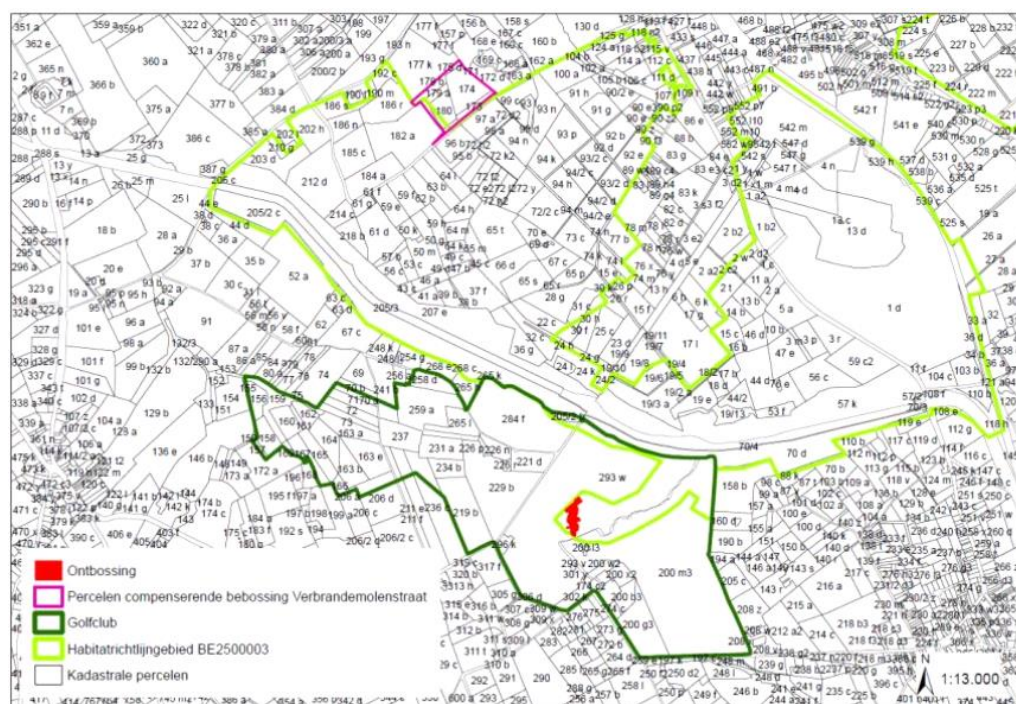
Op planniveau worden, door de ruimtelijke inrichting van het terrein als golfgebied, de volgende effectengroepen als relevant beschouwd:

5.2.3.1 Biotooptverlies en –creatie en de hiermee gepaard gaande effecten naar versnippering en barrièrewerking

Voor de renovatie van hole 1 en 10, is een ontbossing van 0,4ha binnen Natura 2000-gebied voorzien. Op basis van de bepalingen van het Bosdecreet zal een compensatie in natura voorzien worden. De aanplanting van de nieuwe bomen zal in samenwerkingsverband met de Provincie West-Vlaanderen gebeuren op percelen die grenzen aan het SBZ-H Westvlaams Heuvelland. Aangezien er een bosoppervlakte van ca. 0,4ha verloren zal gaan, en rekening houdend met het feit dat het habitatwaardig inheems loofbos betreft (dus een compensatiefactor 3 is van toepassing), zal er ca. 1,2ha nieuw boscotoop gecreëerd worden. Dit zal leiden tot een beperkte uitbreiding van het bocagelandschap (wat als specifieke prioritaire doelstelling werd opgegeven met het oog op het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de SBZ-H). De uitbreiding van het bocagelandschap zal ten gunste komen van de populaties Kamsalamander en vleermuizen en de verbindingen tussen de populaties helpen realiseren.



Figuur 5-5 Situering van de te ontbossen zone (rood gearceerd)



Figuur 5-6 Situering van de compenserende bebossing (roos omlijnd)

Het biotoopverlies naar aanleiding van de uitbreiding van de golf zal plaatsvinden ter hoogte van percelen aangeduid als biologisch minder waardevol. Daarnaast zal ook de aanwezige graft verloren gaan. Het verlies van de biologisch minder waardevolle percelen akker en permanent cultuurgrasland wordt als gering negatief effect beoordeeld. Het verdwijnen van de graft wordt eveneens als gering negatief effect beoordeeld, zolang er op het terrein nieuwe ecologische verbindingssassen worden voorzien. Er wordt nieuw buffergroen, solitaire bomen, vijvers, poelen .. aangelegd. Dit heeft een positief effect inzake netwerkeffecten, door creatie van ecologische verbindingen en het creëren van een nieuwe stapsteen. Het behoud van de meidoorns aan de noordwestelijke perceelsrand van de uitbreidingszone wordt als milderende maatregel opgelegd. Door de realisatie van de westelijke

uitbreiding van het golfterrein, gaan er geen verboden te wijzigen vegetaties, noch EU-habitattypes en regionaal belangrijke biotopen verloren. Ter hoogte van de ruilgronden zal er geen biotoopverlies optreden, aangezien het huidige landbouwgebruik behouden blijft. Enkel de planologische bestemming zal wijzigen.

Naar biotoopcreatie toe zullen een aantal nieuwe poelen met een grote ecologische waarde worden aangelegd, mits een natuurvriendelijke inrichting en beheer. Het basisprincipe bij de nieuwe aanplantingen betreft het feit dat er enkel inheems en waar mogelijk autochtoon plantgoed wordt aangeplant. De nieuwe aanplantingen zullen de uitbreidingszones, die nu hoofdzakelijk uit biologisch minder waardevol akkerland bestaat, een grotere ecologische waarde bieden.

In functie van de latere ontwikkeling van de vegetaties dient de inrichting van het te vernieuwen golfterrein zodanig gebeuren dat enkel de actieve golfbanen en de onderdelen die effectief deel uitmaken van het golfspel, voor graafwerken en bodemwijzigingen in aanmerking kunnen komen. De zones die als 'rough' of als 'semi-rough' zullen beheerd worden, en waar dus in principe de vestiging van spontane vegetaties gewenst en bedoeld is, dienen maximaal gevrijwaard te blijven van de terreinwerken. Uitzondering hierop kan wel gemaakt worden voor de noodzakelijke nutsleidingen (bv. watertoevoer), waarbij de impact echter maximaal dient beperkt te worden. Aandacht dient ook te gaan naar het behoud van de bronzone en het nemen van maatregelen om de natte kwelzone niet te beschadigen tijdens de aanlegwerken.

5.2.3.2 Wijziging waterhuishouding

Door het voorzien van enkele nieuwe vijvers en door het voorzien van een drainage- en beregeningssysteem, zal de waterhuishouding in het plangebied wijzigen. Binnen de uitbreidingszone komen geen grondwaterafhankelijke vegetaties voor. Binnen het huidige golfterrein, is de volledige zone waar de grote vijvers voorkomen die verbonden zijn met het Palingbeekdomein als zeer kwetsbaar voor verdroging aangeduid.

Het potentieel effect van onttrekking van beregeningswater in combinatie met een gereduceerde grondwatervoeding zal zich enkel afspelen ter hoogte van de grote centrale vijvers, maar niet ter hoogte van de poelen. De grote centrale vijvers hebben een geringere ecologische waarde dan de poelen. Het zijn vooral de poelen die aantrekkelijk zijn als habitat voor allerlei insecten (libellen, wantsen, ...) en amfibieën waaronder de Europees beschermde Kamsalamander. De reden waarom hier geen effecten te verwachten zijn als gevolg van beregening en drainage is het gevolg van het feit dat de poelen hydrologisch geïsoleerd liggen van de bestaande grote vijvers en het cascadesysteem dat in verbinding staat met de Palingbeek. Landschapsecologisch gezien moet het droogvallen van de poelen vermeden worden.

De poelen met Kamsalamander mogen incidenteel in droge jaren droogvallen, maar niet jaarlijks. In een poel die droogvalt is er een betere afbraak van mineralen in de bodem wat op zijn beurt een positieve invloed kan hebben op de watervegetatie. Het tijdelijk droogvallen van poelen tijdens de nazomer kan ook positief zijn doordat alle vis sterft. De aanwezigheid van vis heeft namelijk nadelige gevolg op de eieren en vrij zwemmende larven van salamanders.

Poelen die droogvallen kunnen daarom gunstig zijn voor de Kamsalamander, maar het droogvallen mag niet jaarlijks zijn en mag pas gebeuren vanaf het ogenblik dat de salamanders reeds aan land zijn gegaan. De voortplantingsperiode valt tussen half april en half juli. Na 2 tot 3 weken komen de jongen uit. Deze brengen ongeveer 3 maanden in het water door en veranderen van gedaante. Bij vroeg in de zomer droogvallende poelen kan op die manier heel wat schade berokkend worden aan de aanwezige amfibieënpopulaties, aangezien hierdoor een succesvolle voortplanting volledig onmogelijk wordt gemaakt.

Ook de waterdiepte is van belang. Adulte Kamsalamanders verblijven vooral op de bodem van de poel en brengen slechts weinig tijd door in de waterkolom. De jongen verblijven meestal in de waterkolom, die minimaal 40cm moet zijn. Een verlaging van de waterdiepte tot onder de 40cm moet bijgevolg vermeden worden. Daarom is het aangewezen om de waterpartijen voldoende diep aan te leggen, zodat een waterdiepte van 40cm maximaal kan behouden blijven.

Er wordt geen significant negatief effect verwacht op de poelen en bijgevolg op de aanwezige populatie Kamsalamander.

Er wordt gesteld dat de ecologische waarde van de grote centrale vijver van de huidige golf minder groot is dan die van de aanwezige poelen. Zij zijn wel gelegen binnen een speciale beschermingszone en hebben een ecologische verbindingswaarde richting het Palingbeekdomein. Landschapsecologisch moet het droogvallen ervan vermeden worden.

5.2.3.3 Aanbevelingen en/of milderende maatregelen

Alle aanbevelingen en/of milderende maatregelen die spelen op planniveau, zoals opgenomen in het plan-MER, worden in onderstaande tabel weergegeven. Het resterend effect na toepassen van de aanbeveling en/of milderende maatregel wordt in de laatste kolom weergegeven.

Tabel 5-6 Samenvatting aanbevelingen en/of milderende maatregelen discipline Fauna en Flora

Aard van de effecten	Impact van het effect (+3 tot -3)	Beschrijving van de aanbevelingen en/of milderende maatregelen	Resterend effect (+3 tot -3)
Aanbevelingen		<ul style="list-style-type: none"> - Toepassen van een ecologisch, natuurvriendelijke beheer (cfr. huidige situatie): verschrallingsbeheer op rough en semi-rough, extensief maaibeheer, stapels met snoeihout. - Gebruik van inheems, streekeigen en standplaatspecifiek plantgoed. - Ecologische aanleg van de nieuwe waterpartijen. 	
Aanbevelingen vanuit de passende beoordeling		<ul style="list-style-type: none"> - Bufferzone creëren rond de nieuwe fairway. - Inzaai met een schraal graslandmengsel. - Uitbreiding bocagelandschap. - Verdieping poelen in functie van Kamsalamander. 	
Biotoopverlies	--	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud van meidoorn op de noordwestelijke grens van de uitbreidingszones. 	0
Effecten op de waterhuishouding	Nog te bepalen	- Zie §5.2.2.	Nog te bepalen

5.2.3.4 Conclusie discipline Fauna en flora

Uit de effectenbespreking blijkt dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn door de uitbreiding van het golfterrein. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht na toepassen van de milderende maatregelen.

Als geplande situatie worden de verschillende fases van het project beschouwd: aanlegfase en fase van aanwezigheid en gebruik.

Bij het ontwikkelingsscenario wordt een onderscheid gemaakt tussen autonome en gestuurde ontwikkeling o.a. door het geplande beleid.

Tabel 5-7 Samenvattende effectentabel voor de discipline fauna en flora

	Effect
Biotoopverlies	Verwaarloosbaar
Biotoopcreatie	Matig positief (++)
Rustverstoring	Geen
Lichthinder	Geen
Vermesting en eutrofiëring	Geen
Versnippering en barrièrewerking	Matig positief (++)
Wijziging van de waterhuishouding	
- Geplande situatie	Geen
- Ontwikkelingsscenario	Geen

5.2.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Door de ruimtelijke inrichting van de westelijke uitbreidingszone als golfgebied, zijn volgende effectgroepen op planniveau van belang:

5.2.4.1 Structuur- en relatiewijzigingen

Voor de structuur- en relatiewijzigingen van het landschap zijn de effecten op planniveau en op projectniveau gelijkaardig aangezien het permanente effecten betreft. De groep van effecten kan opgesplitst worden in:

Verwijderen of verstoren van geomorfologische elementen, -eenheden of processen

Door ingrepen zoals het ophogen, afgraven, egaliseren, ... van de uitbreidingszone, zullen directe veranderingen in het reliëf van de uitbreidingszone optreden. Deze effecten zullen het zichtbare reliëf permanent wijzigen. Dit effect is echter inherent aan de wijziging van een bestemming van landbouwgebied naar golfgebied. De aanleg dient zich in te passen binnen de aanwezig kwalitatieve kenmerken droog/nat/schraal land.

Verandering in het bodemgebruik (omvorming van weiland, akkerland naar golfterrein) ter hoogte van de westelijke uitbreidingszone, kan aanleiding geven tot een toename van de bodemerosie. De risico's zijn hierbij het grootst in hellend leem- en zandleemgebieden in Vlaanderen. Tijdens de aanlegfase zal door het reliëf de kans op bodemerosie reëel zijn. Eens het golfterrein is ingericht en de beplantingen voorzien zijn, zal er echter geen bodemerosie meer optreden. Ter hoogte van de ruilgronden verandert het bodemgebruik niet en zal er geen wijziging van de landschapsstructuur optreden.

Landschapsecologische verstoring

Door de wijziging van het bodemgebruik, zal het oorspronkelijk landschap in de uitbreidingszone dat gekenmerkt wordt door akkers en weilanden, plaats maken voor een parkachtig golflandschap, aansluitend op het huidig golfterrein. De huidige landschapsecologische kenmerken van de uitbreidingszone zijn beperkt tot de aanwezigheid van een graft en enkele meidoornstruiken op de grens van de uitbreidingszone. Door de wijziging van het bodemgebruik treedt er slechts in heel geringe mate een verlies op van landschappelijke waardevolle kenmerken en structuren.

In relatie tot mogelijke indirecte effecten via het water, de bodem of lucht, vormt enkel het effect door het onttrekken van water voor beregening een potentieel effect inzake landschapsecologische verstoring.



Figuur 5-7 Westelijke uitbreidingszone met aanduiding van de te behouden meidoornstruiken

5.2.4.2 Wijziging erfgoedwaarden

De historische cartografische studie van Stichelbaut (2014) maakt duidelijk dat het te verwachten archeologisch potentieel van WO I – erfgoed binnen de uitbreidingszones hoog is. De ligging nabij het front en de langdurige bezetting van de loopgraven in het gebied maken dat er vrijwel zeker archeologische restanten uit deze periode kunnen worden aangetroffen. Aan de hand van grote landschappelijke structuren, werd door Stichelbaut aangeduid waar de potenties tot het vinden van oorlogsrelicten in de uitbreidingszone het grootst is.

Het volledige plangebied (bestaande golfterrein en westelijke uitbreidingszone) vormde tijdens WO I door de bijzondere ligging van de heuvelrug rond Ieper, het toneel van een jarenlange stellingenoorlog waarbij het landschap volledig verwoest werd. Het ontwerp van het golfterrein werd zodanig aangepast dat de effecten op het oorlogserfgoed beperkt worden.

5.2.4.3 Wijziging perceptieve kenmerken en belevingswaarde

Zoals beschreven bij de structuur- en relatiewijzigingen, zullen er door de inrichting als golfterrein veel nieuwe landschapselementen worden toegevoegd. Het betreft bosjes, enkele waterpartijen, bunkers, etc. Het voorzien van deze nieuwe landschapselementen zal bijdragen tot een wijziging van de perceptieve kenmerken van de uitbreidingzone. Het blijft natuurlijk een landschapsbeeld kenmerkend voor golfterreinen, waarbij naast een eerder artificieel golflandschap, ook natuurlijke elementen met een belangrijke landschapsecologische waarde gecreëerd worden. Het hanteren van een natuurlijk beheer in de roughs moet bijdragen tot de ontwikkeling van een ecologisch waardevol golfterrein met een grote perceptieve landschapswaarde.

5.2.4.4 Aanbevelingen en/of milderende maatregelen

Alle preventieve en milderende maatregelen die spelen op planniveau worden in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 5-8 Samenvatting van de milderende maatregelen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Aard van de effecten	Impact van het effect (+3 tot -3)	Beschrijving van de aanbevelingen en/of milderende maatregelen	Resterend effect (+3 tot -3)
Algemene aanbevelingen		<ul style="list-style-type: none"> - Het golfterrein moet op een ecologische en natuurvriendelijke manier beheerd worden, zodat haar landschapsecologische waarde groot is: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebruik van inheems plantgoed. - Ecologische inrichting van de nieuwe waterpartijen. 	
Effecten op archeologisch en oorlogserfgoed	--	<ul style="list-style-type: none"> - Archeologisch onderzoek uitvoeren in de zones waar dieper dan 15cm wordt uitgegraven. - Op basis van archeologisch onderzoek eventueel planaanpassingen uitvoeren om een duurzaam behoud in situ te realiseren. 	-

5.2.4.5 Conclusie discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Uit de effectenbespreking blijkt dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn door de uitbreiding van het golfterrein. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht na toepassen van de milderende maatregelen.

Tabel 5-9 Samenvattende effectentabel voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Aard van het effect	Impact op het effect
Structuur en relatiewijziging	Matig negatief (-) tot matig positief (++)
Wijziging erfgoedwaarden	
- Bouwkundig erfgoed	Geen
- Archeologie en oorlogserfgoed	Gering negatief (-)
Wijziging perceptieve kenmerken	Gering negatief (-)

5.2.5 Mens

Op planniveau worden de effecten met betrekking tot wijziging van het ruimtegebruik als meest relevant beschouwd.

Effecten m.b.t. (verkeers)leefbaarheid worden enkel verwacht op projectniveau, tijdens de aanleg- en exploitatiefase. De effecten tijdens de exploitatiefase m.b.t. verkeersgeneratie, parkeergelegenheid en bereikbaarheid worden hierna verder toegelicht.

5.2.5.1 Wijziging bodemgebruik

Op planniveau speelt enkel het effect door een wijziging van het bodemgebruik een rol.

Door de uitbreiding van het golfterrein zal er een wijziging van het bodemgebruik optreden ter hoogte van de westelijke uitbreidingzone. Ter hoogte van de ruilgronden zal er geen wijziging van het bodemgebruik optreden, wel een planologische wijziging van de bestemming, waarbij golfgebied wordt omgezet naar landbouwgebied. Aan de hand van een landbouwimpactstudie kan worden geconcludeerd dat landbouwwaarde van de te ruilen percelen even belangrijk is, waardoor de ruil als een volwaardige ruil kan worden aanzien.

De recreatieve wandelroute op de grens tussen de uitbreidingszone en het huidige golfterrein zal om golftechnische redenen omgelegd worden. Deze recreatieve route zal dwars door het huidige golfterrein worden aangelegd. Dit heeft bijgevolg geen impact op de landbouwgebieden in de omgeving.

5.2.5.2 Wijziging mobiliteit en (verkeers)leefbaarheid door de toename van het aantal bezoekers van het golfterrein

Door de uitbreiding van de golf wordt er een toename in het aantal bezoekers verwacht. In vergelijking met de huidige situatie (ca. 4.000 bezoekers + 800 eigen leden), worden er ca. 6.000 extra bezoekers en 200 extra nieuwe leden per jaar verwacht. Na de uitbreiding worden er dus ca. 10.000 bezoekers per jaar verwacht.

Opgemerkt wordt dat het golfspelen zeer afhankelijk is van het seizoen, weer, dag en wedstrijdkalender. De toename van de recreanten zal vooral tijdens specifieke seizoensgebonden activiteiten aanleiding geven tot een toename in verkeersbewegingen.

In de huidige situatie zijn er op wedstrijddagen pieken tot ca. 150 deelnemers aan de wedstrijd, gespreid over een periode van 5 uur. Door de uitbreiding zal het aantal personen dat aan een wedstrijd deelneemt niet stijgen. Een wedstrijd bestaat namelijk steeds uit 18 holes. De overige 9 holes-lus zal, in vergelijking met de huidige situatie, nu wel extra kunnen gebruikt worden, maar het aantal golfers die deze lus van 9 holes zullen bespelen tijdens wedstrijden wordt eerder als gering aanzien.

Verkeersgeneratie

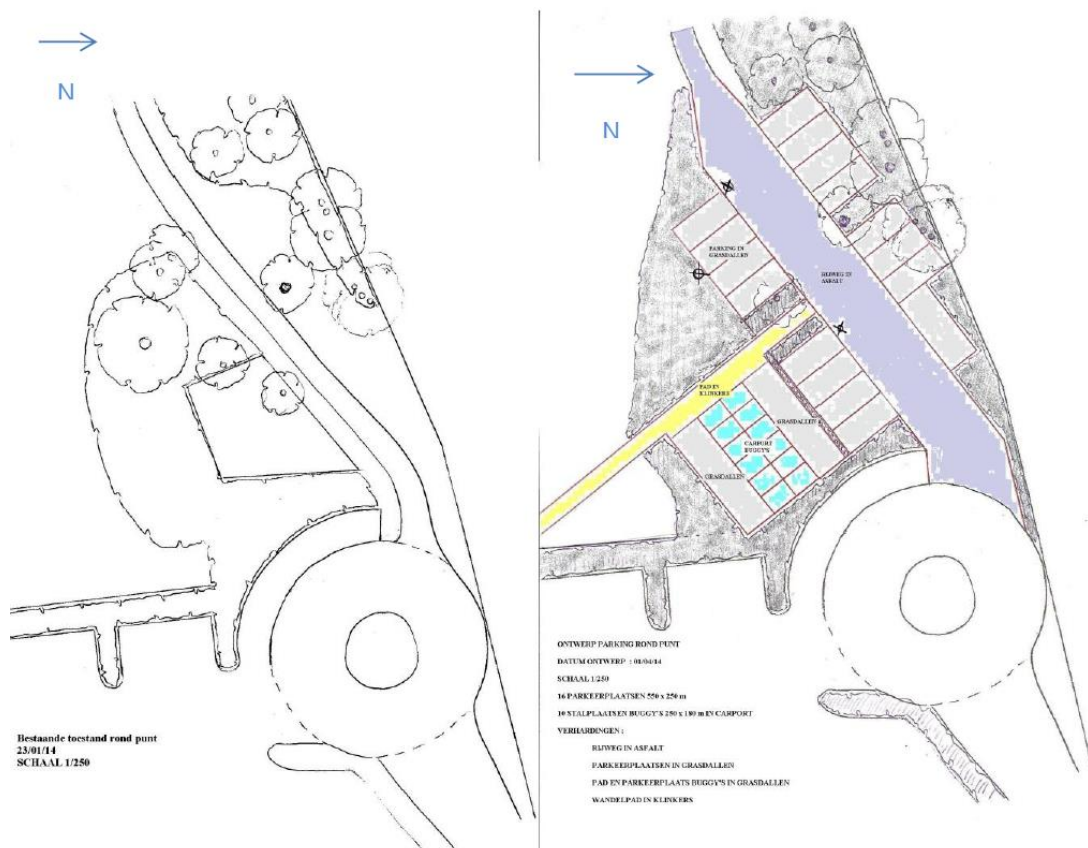
In de huidige situatie zijn er op piekdagen maximaal 150 deelnemers, wat een verkeersgeneratie van ca. 90 wagens betekent met een verwacht aantal wagens van 18 wagens per uur. Uitgaande van 150 deelnemers aan een wedstrijd en 50 spelers ter hoogte van de overblijvende 9 holes-lus, betekent dit in de toekomstige situatie, op piekdagen een verkeersgeneratie van ca. 120 wagens in een periode van 5 uur (ca. 2 spelers per auto), wat neerkomt op ca. 24 wagens per uur.

Er is maar één ontsluitingsweg naar het golfterrein, maar de bezoekers/spelers kunnen van drie verschillende richtingen komen, nl. vanuit Hollebeke, Voormezele en Zillebeke. Hierdoor zijn er in de huidige situatie geen knelpunten gekend m.b.t. mobiliteit, daar de wegen voldoende capaciteit hebben en de spelers gespreid in de tijd het golfterrein bereiken. Ook in de toekomstige situatie worden geen knelpunten verwacht.

De totale verwachte impact van de toename van het aantal bezoekers op de capaciteit en (verkeers)leefbaarheid ter hoogte van de omliggende wegen na uitbreiding, wordt bijgevolg als gering negatief effect beoordeeld.

Parkeergelegenheid

De capaciteit van de huidige parking wordt na uitbreiding als voldoende aanzien. Bij de aanleg van de parking werd reeds rekening gehouden met de uitbreiding die nu gerealiseerd wordt. Er wordt voor de extra bezoekers bijgevolg geen extra parking voorzien. De 12 aanwezige parkeerplaatsen dichtbij het clubhuis zullen wel degelijk verdwijnen door de renovatie van de holes. Ter vervanging van deze parkeerplaatsen zullen 16 extra parkeerplaatsen aangelegd worden dichtbij de bestaande (kleine) rotonde die aanwezig is op de site tussen de parking en het clubhuis.



Figuur 5-8 Visualisatie van de nieuwe parkeerplaatsen: bestaande toestand (links) en nieuwe toestand (rechts)

In de huidige situatie zijn er 12 mensen tewerkgesteld in de golf (7 mensen voor het onderhoud van het terrein, 3 mensen voor het secretariaat en 2 poetsvrouwen). In de geplande situatie zijn er 3 bijkomende krachten nodig voor het onderhoud van de 9 extra holes. De impact van de toename van de verkeersbewegingen door de extra werknemers op de (verkeers)leefbaarheid wordt als verwaarloosbaar beoordeeld.

Bereikbaarheid

Op de grens tussen de uitbreidingszone en het huidige golfterrein (op het gewestplan) loopt een onverharde weg, die gebruikt wordt als recreatieve fiets-, mountainbike- en wandelroute. Omwille van de veiligheid is het aangewezen om recreatieve wandel- en fietspaden op minimum 60m van de golfbanen en in het bijzonder van de afslagplaatsen te voorzien. Een omlegging van het bestaande pad is bijgevolg noodzakelijk. Deze recreatieve route zal aangelegd worden dwars door het huidige golfterrein. De bereikbaarheid blijft dus gegarandeerd. Als milderende maatregel is opgelegd dat de omlegging van de bestaande recreatieve route in overleg moet gebeuren met Bloso.

5.2.5.3 Aanbevelingen en/of milderende maatregelen

Alle preventieve en milderende maatregelen die spelen op planniveau worden in onderstaande tabel weergegeven.

Beschrijving van de aanbevelingen en/of milderende maatregelen

Wijziging ruimtegebruik:

- De bufferzones rond de nieuwe fairway en de uitbreiding van het bocagelandschap, dienen zich binnen het plangebied te situeren.

5.2.5.4 Conclusie discipline mens

Uit de effectenbespreking blijkt dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn door de uitbreiding van het golfterrein. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht na toepassen van de milderende maatregelen.

Tabel 5-10 Samenvattende effectentabel voor de discipline mens

	Effect
Wijziging ruimtegebruik	Gering negatief (-)
Verstoringseffecten	
- (Geluids)verstoring	Geen
- Stof- en slijkhinder	Geen
- Lichtverstoring	Geen
- Visuele hinder	Geen
- Verstoring drainagesystemen	Geen
Veiligheid	Geen
Wijziging (verkeers)leefbaarheid	Geen

5.2.6 Lucht en geluid

Op planniveau zijn geen effecten op lucht en geluid te verwachten.

5.2.7 Eindbesluit plan-MER op planniveau

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.

6 **Motivatie inname HAG**

Een deel van het plangebied, met name de uitbreidingszone voor het golfterrein, is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG), waardoor de herbestemming dient te beantwoorden aan de omzendbrief RO2010/01. In se betreft het RUP de delegatie van een gewestelijke bevoegdheid. De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden wenst te voeren en besliste over een reeks bewarende maatregelen inzake landbouw, natuur en bos binnen deze gebieden. Deze beslissing blijft onverkort van kracht. Gelet op de stand van zaken van de uitvoering van het RSV zal bij een planologische aanpassing van het herbevestigd agrarisch gebied waar mogelijk het planologisch evenwicht hersteld worden en een degelijk onderbouwde motivering en verantwoording gehanteerd worden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen tengevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden. Het is aan te bevelen om een dergelijk alternatievenonderzoek, in voorkomend geval, op te nemen in de planmilieueffectenrapportage.
- ➔ Golftechnische richtlijnen en veiligheidsmaatregelen staan voorop bij het bepalen van de uitbreidingslocatie. De uitbreiding naar een 27 holes terrein dient op een welbepaalde manier aan te sluiten op het bestaande golfterrein. Het inzetten van de ruilgronden als uitbreidingszone zou dan ook een volledige herinrichting van het golfterrein betekenen, met bijkomend grondverzet en bodemverdichting tot gevolg.
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. De ruimtelijke kenmerken (ligging en configuratie van percelen en bedrijfszetels, fysische kenmerken van de bodem, landschappelijke waarde van een gebied...), het huidige effectieve landgebruik en de impact op individuele landbouwbedrijven etc. zijn elementen die in een dergelijke beoordeling aan bod moeten komen. Het gegeven of de intentie van een plan het zone-eigen maken is van een bestaande vergunde zonevreemde toestand dan wel het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik voor andere ontwikkelingen kan een element in deze beoordeling zijn.
- ➔ De planologische ruilzones worden gezien als compensatiezones voor het HAG. De compensatiegronden ter hoogte van de Bernikkewallestraat (percelen 241c, 258f en 256a) en de Eekhofstraat (percelen 200b2, 200b3 en 200g3) zijn echter afgesneden van de grotere aaneengesloten landbouwstructuren en zijn daardoor ruimtelijk niet de meest waardevolle compensatiegebieden. Aangezien in de planologische ruil netto meer landbouwgebied wordt voorzien dan golfterrein (zie §5.1) en gelet op de landbouwkundige waarde van alle compensatiegebieden, is de voorgestelde HAG-compensatie aanvaardbaar.

Bij de HAG-compensatie wordt niet-agrarisch gebruik binnen de ruilgronden in mindering gebracht. Deze oppervlaktes mogen niet meegeteld worden gezien de nieuwe bestemming in principe niet overeenstemt met het eigenlijke landgebruik. Dit wordt afgetrokken van de

3,90ha netto-oppervlakte aan toegenomen landbouwgrond. Het gaat specifiek om enkele bebouwde percelen die een niet-agrarisch gebruik kennen en waar beroepslandbouw niet meer mogelijk is, dit ter hoogte van de Wielewaalstraat 60 en Eekhofstraat 8a.

- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.
- ➔ Het RUP omvat een planologische ruil waarbij de ruilgronden die momenteel zijn aangeduid als golfgebied, omgezet worden naar landbouwgebied. Een volwaardige compensatie van het planologisch verlies aan landbouwgronden wordt uitgevoerd: er zal zelfs een netto-winst aan landbouwgebied optreden van ca. 3,9ha.

7 Toelichting bij het RUP

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend 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. De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

7.1 Planopties en bestemmingen

7.1.1 Artikel 1 – 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.

De ondergrondse hoogspanningsleiding is indicatief ingetekend. De nodige veiligheidsmaatregelen opgelegd door de beheerder dienen te worden gerespecteerd.

7.1.2 Artikel 2 – 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.

7.1.3 Artikel 3 – 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 relicten 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.

7.1.4 Artikel 4 – Erfgoedlandschap

Het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg legt een zorgplicht op voor definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. Deze zorgplicht houdt in dat bij elk planningsinitiatief, verordening, bouwwerk of handeling binnen een definitief aangeduide ankerplaats of een erfgoedlandschap eerst elke vorm van vermijdbare schade moet voorkomen worden en dat schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen moeten worden genomen indien deze schade onvermijdelijk is.

Met de goedkeuring van het decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen op 13 februari 2004, werd een belangrijke stap gezet naar een vernieuwd landschapsbeleid, in het licht van het Europese Landschapsverdrag (Firenze). Het voeren van een op ruimtelijke ordening geënt landschapsbeleid wordt vooropgesteld. Erfgoedlandschappen zijn gebaseerd op de in de landschapsatlas aangeduide ankerplaatsen. Ankerplaatsen die eventueel in aanmerking komen voor een evolutie tot erfgoedlandschap, worden eerst afgewogen binnen de planningsprocessen van ruimtelijke ordening. Nadien kunnen ze in ruimtelijke uitvoeringsplannen aangeduid worden als erfgoedlandschappen. In gebiedsspecifieke stedenbouwkundige voorschriften worden de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle erfgoedelementen te

garanderen. Op die manier wordt gewerkt aan ruimtelijke kwaliteit en behoud van identiteit. In 2005 werden de eerste dossiers tot aanduiding van ankerplaatsen voorbereid en voorgelegd, als eerste stap in de totstandkoming van erfgoedlandschappen.

Deze 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.

7.2 Zorgplicht i.k.v. erfgoedlandschap

7.2.1 Inleidend

Vanaf de definitieve aanduiding van een ankerplaats is de zorgplicht voor administratieve overheden van toepassing in uitvoering van artikel 24, 26 en 30 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg en zijn wijzigingen.

Voor de toekomstige werken, plannen of verordeningen in de ankerplaats welke een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen, dient een administratieve overheid de zorgplicht vanaf de definitieve aanduiding van de ankerplaats te na te komen, meer bepaald verwoord als volgt :

“De administratieve overheid moet in al haar beslissingen inzake een eigen werk of handeling, of inzake het verlenen van een opdracht daartoe, of inzake een eigen plan of verordening, die een definitief aangeduide ankerplaats nadelig kunnen beïnvloeden:

1° voorkomen dat vermijdbare schade aan een typisch landschapskenmerk van een ankerplaats wordt veroorzaakt;

2° door schadebeperkende maatregelen te nemen, de betekenisvolle schade die aan de ankerplaats wordt aangebracht zo veel mogelijk beperken, en indien dit niet mogelijk is, herstellen en compenseren.

De administratieve overheid geeft in haar beslissingen aan hoe zij rekening heeft gehouden met de verplichtingen van dit artikel.”

Meer concreet dient de bestemmingswijziging en de voorziene stedenbouwkundige voorschriften welke een wijziging voor zover deze een wijziging van de bestaande toestand teweeg brengen en die bijkomend een negatieve impact hebben op de voorkomende landschapswaarden geëvalueerd te worden.

Dit alles moet worden beschreven in een motiveringsnota of ‘zorgnota’, die de volgende elementen bevat:

1. naam van het werk, de handeling, het plan of de verordening;
2. naam van de ankerplaatsen of erfgoedlandschappen in kwestie, met beknopte opsomming van de waarden en kenmerken die betrokken zijn bij de activiteit;
3. beschrijving van het werk, de handeling, het plan of de verordening met nadruk op de opsomming van alle aspecten van de activiteit die impact hebben op de waarden of kenmerken van de ankerplaats of het erfgoedlandschap;
4. verduidelijking of de impact, bedoeld in 3°, negatieve of positieve effecten heeft op de waarden of kenmerken van de ankerplaats of het erfgoedlandschap;
5. analyse van elk negatief effect om na te gaan of de schade vermeden kan worden, als de schade onvermijdbaar is, worden er schadebeperkende maatregelen gezocht. Als schadebeperkende maatregelen niet mogelijk zijn, worden er herstel- of compenserende maatregelen gezocht;
6. conclusie van die analyse voor de beslissing over het werk, de handeling, het plan of de verordening. De conclusie geeft aan welke schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen waar, wanneer, hoe en door wie uitgevoerd zullen worden.

7.2.2 Zorgnota

Naam van het plan:	RUP Golf Palingbeek	
Naam van de ankerplaatsen in kwestie:	Het betreft de definitief vastgestelde ankerplaats 'Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen' (M.B. 3 juli 2013). De landschapskenmerken ervan worden beschreven in 3.6.	
Beschrijving van het plan aan de hand van bestemmingszones en voorschriften met impact op de waarden of kenmerken van de ankerplaats	Positieve of negatieve impact + eventuele schadebeperkende maatregelen	
<p>Artikel 1 ligt binnen het erfgoedlandschap. Het behoud, herstel en de verdere ontwikkeling van het landschap staat voorop. Het landbouwgebied wordt omgevormd naar golfterrein, wat gekenmerkt wordt door een parkachtig golflandschap. Aan de rand van het golfterrein komen de roughs voor, die een bufferend karakter hebben naar de omgeving toe. Het verwijderen van de bestaande landschapselementen worden beperkt tot het verwijderen van de graft en de eerder grootschalige landbouw. De meidoornstruiken aan de noordwestelijke rand dienen behouden te blijven. Het landschapsbeeld wordt aangevuld met natuurlijke elementen die een belangrijke landschapsecologische waarde creëren. Het hanteren van een natuurlijk beheer in de roughs moet bijdragen tot de ontwikkeling van een ecologisch waardevol golfterrein met een grote perceptieve landschapswaarde. Vervolgens worden ook de zichten niet beïnvloed. De belangrijkste zichtassen van waaruit men een panoramische blik op het frontlandschap kan werpen, zullen niet beïnvloed worden door de uitbreiding van het golfterrein. Verder grenst dit artikel nergens aan bij de bestaande bebouwing. De dichtst bijzijnde bebouwing, twee ruimtelijk verspreide landbouwbedrijven, bevinden zich op ca. 140m van deze zone. Het golfterrein wordt visueel afgeschermd naar de omgeving toe. Inzake het behoud van het archeologisch erfgoed en oorlogserfgoed, wordt op basis van het historisch onderzoek van Stichelbaut de kans op het vinden van grote oorlogsstructuren gering ingeschat. Graafwerkzaamheden worden zoveel als mogelijk vermeden, en worden beperkt tot het afgraven van de teelaarde. Na het afgraven van de teelaarde komt een archeoloog ter plaats voor verder onderzoek. Vanzelfsprekend zal er een wijziging van het landschap optreden ter hoogte van de uitbreidingszone van landbouwgebied naar golfgebied, echter de landschapsecologische waarde van deze zone zal stijgen in vergelijking met de huidige waarde van het landbouwgebied. Toch blijft een visuele afscherming van het golfgebied naar de omgeving toe van cruciaal belang, wat verwezenlijkt wordt door het voorzien van buffergroen.</p>	<p>Positieve impact: de voorschriften van dit artikel streven naar behoud en verdere ontwikkeling van het landschap.</p>	

Artikel 2 voorziet het behoud van het huidige bodemgebruik. Het artikel omvat vier deelzones waarvan de meest westelijke gelegen zijn in het erfgoedlandschap. Voorliggend artikel voorziet geen wijziging van het bodemgebruik als landbouw of landschap, maar is louter een planologische bestemmingswijziging.

Positieve impact: de voorschriften van dit artikel streeft naar het behoud van het landschap.

Artikel 3 van het RUP vormt de planologische vertaling van de ankerplaats tot erfgoedlandschap. De specifieke voorschriften van dit artikel beschermen de typische waarden en kenmerken van het landschap. Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.

Positieve impact: maximaal behoud staat voorop. Slechts in zéér uitzonderlijke gevallen worden wijzigingen toegestaan.

Conclusies

Zoals hierboven beschreven, omvat het ruimtelijk uitvoeringsplan een ruiloperatie van de planologische bestemmingen 'golfterrein' en 'agrarisches gebied'. De planologische ruil gebeurt ten gunste van het agrarisch gebied, doordat er meer landbouwgebied zal gecreëerd worden. Het huidige terrein bestemd als golfterrein kent momenteel een landbouwgebruik, en zal door de planologische ruil niet veranderen van gebruik. De bestemmingswijziging van golfterrein naar landbouwgebied zal dan ook geen landschappelijke impact hebben. Daarbij ligt het agrarisch gebied slechts voor de helft in erfgoedlandschap. Het om te vormen agrarisch gebied naar golfgebied zal daarentegen wel het landschap doen veranderen. Het ligt daarbij binnen een erfgoedlandschap. Met het planvoornemen zal de perceptieve waarde en belevingswaarde van het landschap niet wijzigen. De landschapsecologische waarde van de zone zal zelfs stijgen in vergelijking met de huidige waarde van het landbouwgebied. Echter blijft een visuele afscherming van het golfgebied naar de omgeving toe van cruciaal belang, wat verwezenlijkt wordt door het voorzien van buffergroen. Deze maatregelen en ook andere maatregelen zijn dan ook opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in kader van maximale bescherming, behoud en verdere ontwikkeling van het landschap.

8 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 1 september 2009, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

8.1 Gewestplan

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.

Zonering	Bestemming
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	<p>De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.</p> <p>De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.</p>
Golfterrein	<p>De gebieden die als "golfterrein" zijn aangeduid zijn bestemd om aangelegd te worden als groengebied samen met alle infrastructuur nodig voor het beoefenen van de golfsport evenals de bijkomende accommodatie zoals clubhuis, bergingsplaatsen, verblijfsgelegenheid voor de uitbater of bewaker met uitsluiting van elke andere verblijfsaccommodatie. Wanneer het gebruik van het gebied als golfterrein komt te vervallen worden de voorschriften van artikel 13 van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing. De vergunningen nodig voor de aanleg van het golfterrein met bijhorende accommodatie worden afhankelijk gesteld van de goedkeuring door de gemachtigde ambtenaar van een inrichtingsplan voor het ganse gebied, waarin de voorwaarden worden bepaald die een goede plaatselijke ordening veilig stellen.</p>

9 Ruimtebalans

Onder de vorm van enkele cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied. De weergegeven oppervlaktes hebben een benaderend karakter, gelet op het feit dat het GRB en geen opmetingsplannen de basis vormen voor de plannen waarvan sprake.

9.1 Vigerend plan volgens categorie gebiedsbestemming

Indien we de ruimtebalans opmaken van het huidige vigerend plan geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Tabel 9-1 Ruimtebalans van het vigerend plan volgens categorie van gebiedsbestemming

Categorie van gebiedsaanduiding	RUP Golf Palingbeek (m ²)
Landbouw	138.078
Recreatie	177.041
Totaal	315.119

9.2 Ruimtebalans RUP Golf Palingbeek

Indien we de ruimtebalans opmaken van het voorliggend RUP Golf Palingbeek geeft dit volgend overzicht volgens de categorieën van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen:

Tabel 9-2 Ruimtebalans van het RUP Golf Palingbeek volgens categorie van gebiedsbestemming

Artikel	Categorie van gebiedsaanduiding	Oppervlakte per artikel / gebiedscategorie (m ²)
Art. 1 – Gebied voor golfterrein	Recreatie	138.078
Art. 2 – Agrarisch gebied	Landbouw	175.992
Art. 3 – Gemengd open ruimtegebied met cultuurhistorische waarde	Overig groen	1.049
Totaal		315.119

10 Register van potentiële planbaten en planschade

Onderstaande tabellen geven, zoals bedoeld in hoofdstuk 6 Planschade en planbaten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

10.1 Planschade

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 2.6.1 krijgen onderstaande percelen met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming die aanleiding kan geven tot het heffen van planschade.

Tabel 10-1 Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planschade

Perceelsnummers	Omschrijving
37F, 76D, 138A, 144A, 146B, 163A, 253N2, 269Y, 278N, 336X, 339F, 349V, 373H, 408F, 461, 463, 472B3, 518N8, 578	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt.
336F2	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "overig groen" valt.

10.2 Planbaten

Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art.2.6.4 krijgen onderstaande percelen met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan een herbestemming die aanleiding kan geven tot het heffen van planbaten.

Tabel 10-2 Percelen die in aanmerking komen voor de heffing van planbaten

Perceelsnummers	Omschrijving
1B, 3X, 100 ^E , 109, 191P4, 206F, 207D, 231T2/2, 257, 263T, 272B, 288R, 342D, 371 ^E , 377G, 395C, 411A, 431, 479, 563,	De bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt.

10.3 Kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Er komen geen percelen voor in het plangebied die in aanmerking komen voor kapitaalschade of gebruikerscompensatie.

11 Bijlagen

11.1 Delegationbesluit

11.2 Kaartenbundel

11.3 Verslag plenaire vergadering 22/10/2018

11.4 Plan-MER grondenruil in het kader van de uitbreiding van de Golf- en Countryclub CVBA "De Palingbeek"

Ministerieel besluit houdende delegatie van planningsbevoegheid voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ' Golf De Palingbeek ' gelegen in de gemeente Ieper

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening artikel 2.2.1.§2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van de herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 maart 2018;

Gelet op het Koninklijk Besluit van 14 augustus 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Ieper-Poperinge en de latere wijzigingen;

Gelet op de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juni 2003 houdende goedkeuring van "Het Vlaamse Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten";

Gelet op de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 houdende goedkeuring van het tweede Vlaamse Golfmemorandum;

Gelet op de beslissing van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 over het afwegingskader voor verblijfsrecreatie in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden;

Gelet op het ministerieel besluit van 6 maart 2002 houdende goedkeuring van het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie West-Vlaanderen en het ministerieel besluit van 24 september 2014 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie West-Vlaanderen;

Gelet op het ministerieel besluit betreffende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper op 2 oktober 2000;

Gelet op het goedkeuringsbesluit van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen betreffende de partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper op 8 maart 2018;

Gelet op het verzoek van de stad Ieper van 3 september 2018 houdende het verzoek tot delegatie van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Golf De Palingbeek";

Overwegende dat het plan betrekking heeft op de uitbreiding van een 18-holes golfterrein naar een 27-holes golfterrein; dat het plangebied gelegen is langs het kanaal van Ieper naar

Komen, ten westen van de deelgemeente Hollebeke en ten oosten van Sint-Elooi; dat de uitbreiding voorzien wordt in een nieuwe aaneengesloten zone ten westen van het huidige golfterrein; dat deze uitbreiding zich buiten de zone voor golfterrein conform het gewestplan bevindt; dat het ruimtelijk uitvoeringsplan "Golf De Palingbeek" een herschikking inhoudt van de gronden die op het gewestplan zijn aangeduid als golfterrein voor gronden die op het gewestplan zijn aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanduiding van een 27-holes golfterrein volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een taak is voor de Vlaamse overheid;

Overwegende dat de uitbreiding naar een 27-holes golfterrein werd opgenomen in de "Bisnota aan de Vlaamse Regering inzake de opvolging van het Vlaams Golfmemorandum: nieuwe multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2006; dat deze opties in overeenstemming zijn met de Vlaamse beleidsopties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en met de opeenvolgende golfmemoranda;

Overwegende dat aan de decretale voorwaarden voor toepassing van de delegatieregeling is voldaan; dat de stad Ieper het initiatief kan nemen tot opmaak van het gemeentelijk RUP "Golf De Palingbeek"; dat de delegatie kan worden toegestaan,

BESLUIT:

Enig artikel. Aan de stad Ieper wordt de planningsbevoegdheid gedelegeerd voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golf De Palingbeek'.

Brussel, 30 OKT. 2018

de Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw




Joke SCHAUVLIEGE

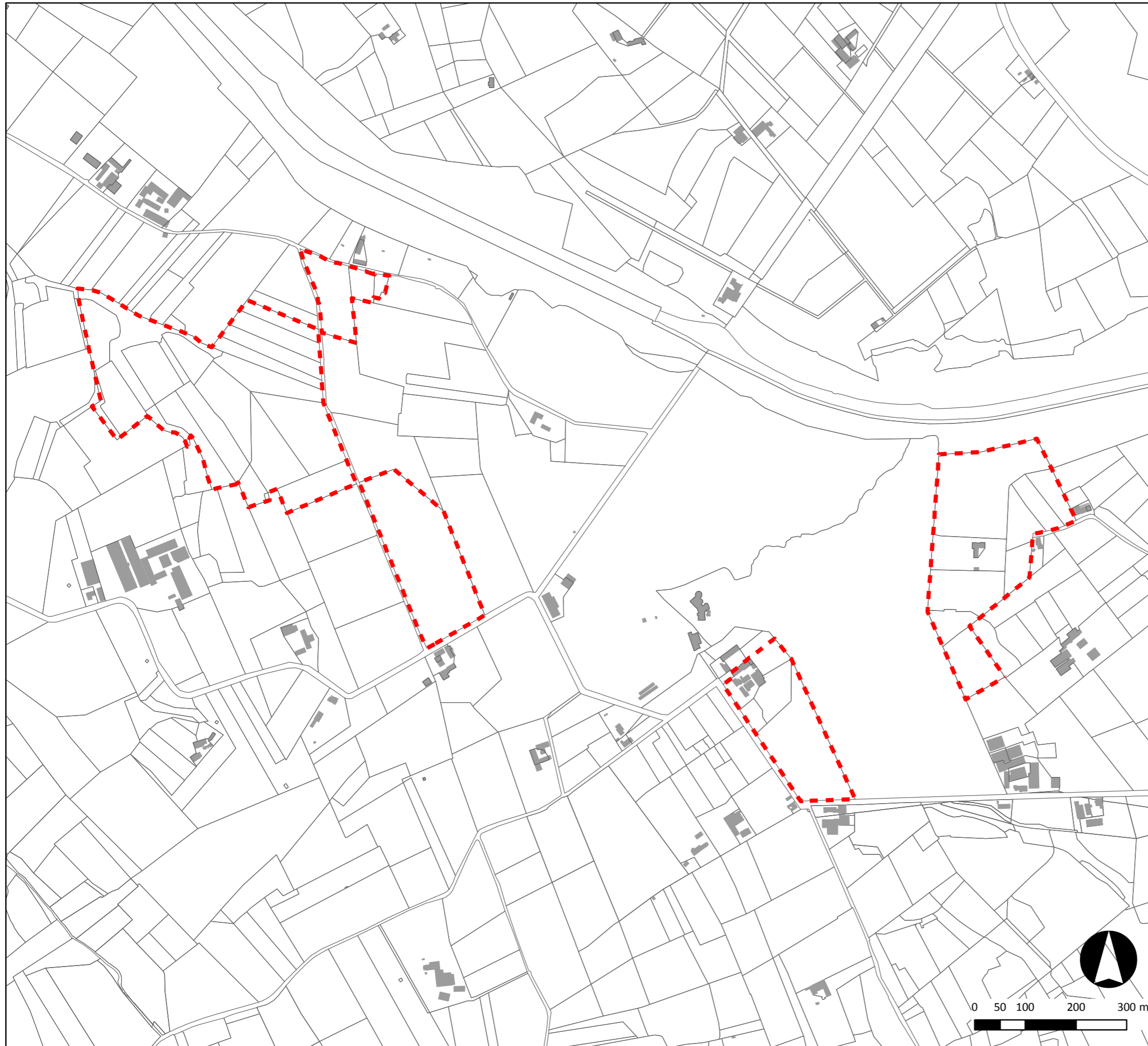


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 1 Situering

Verklaring:

-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Plancontour



- Bron:
1. Vectoriële versie van Streetnet, versie 2003
 2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door AGIV
 3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door AGIV

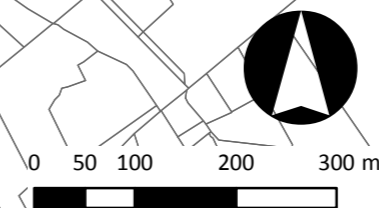
Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 1 / 14

Formaat: A3










Schaal: 1:7.500



RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 2 Beschermingen

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  UNESCO werelderfgoed
-  Erfgoedlandschappen
-  Beschermd stads- en dorpsgezichten
-  Beschermd monumenten
-  Beschermd cultuurhistorische landschappen
-  Beschermd archeologische sites
-  Plancontour

- Bron:
1. Vectoriële versie van de Landschapsatlas, MVG-LIN-AMINAL Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen) versie 1.0
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 27 juli 2018

Plannr.: 2 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500








0 50 100 200 300 m

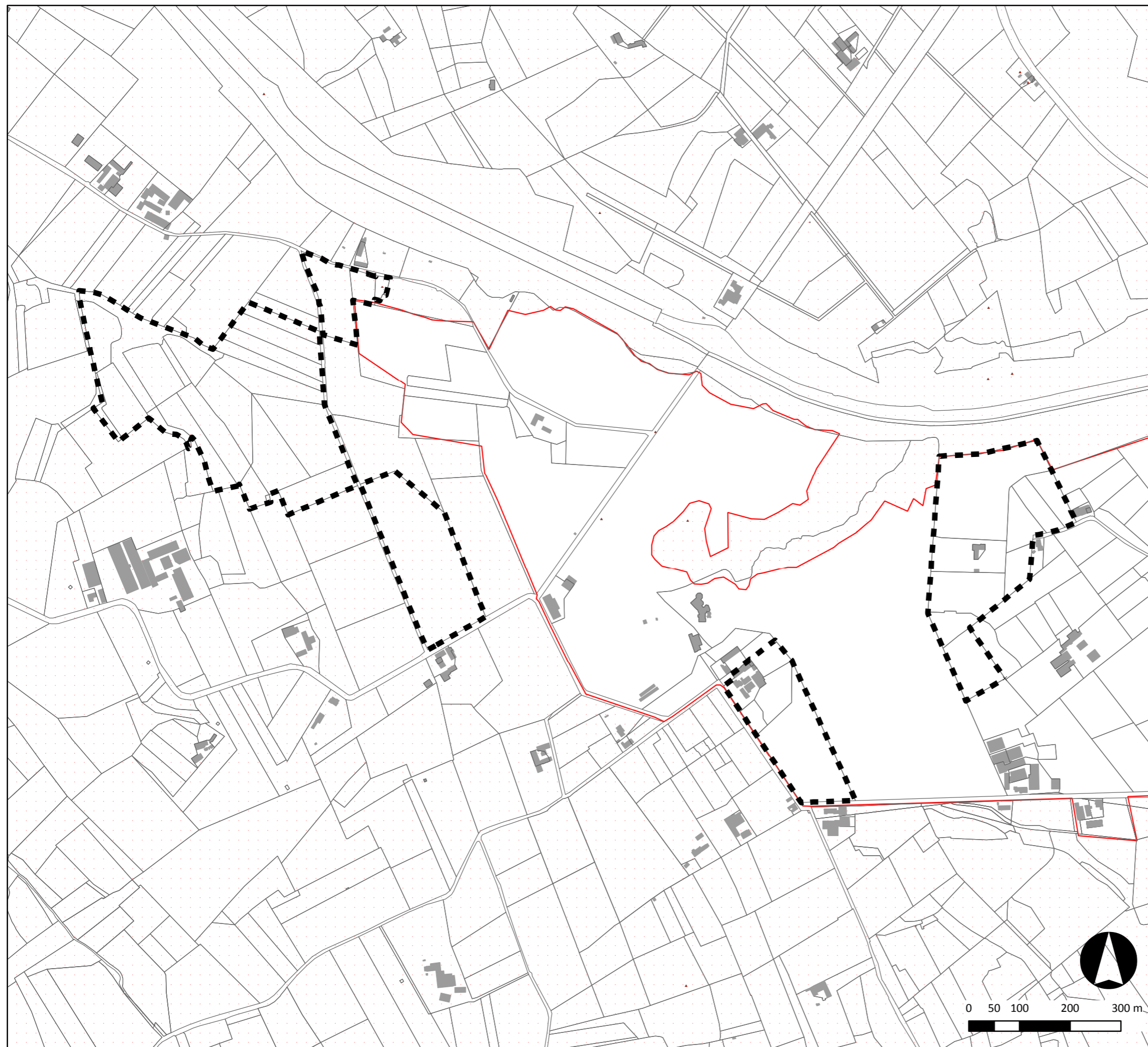


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 3 Vastgestelde inventarisitem

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  Relicten uit de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed
-  Vastgesteld landschapsatlasrelict
-  Plancontour



Bron: 1. Vectoriele versie van bouwkundig erfgoed opgemaakt door VIOE Vlaams instituut voor onroerend erfgoed, versie 2013/05/23
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV

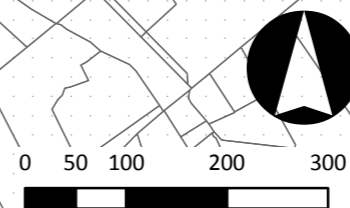
Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 29 juli 2018

Plannr.: 3 / 14

Formaat: A3






Schaal: 1:7.500

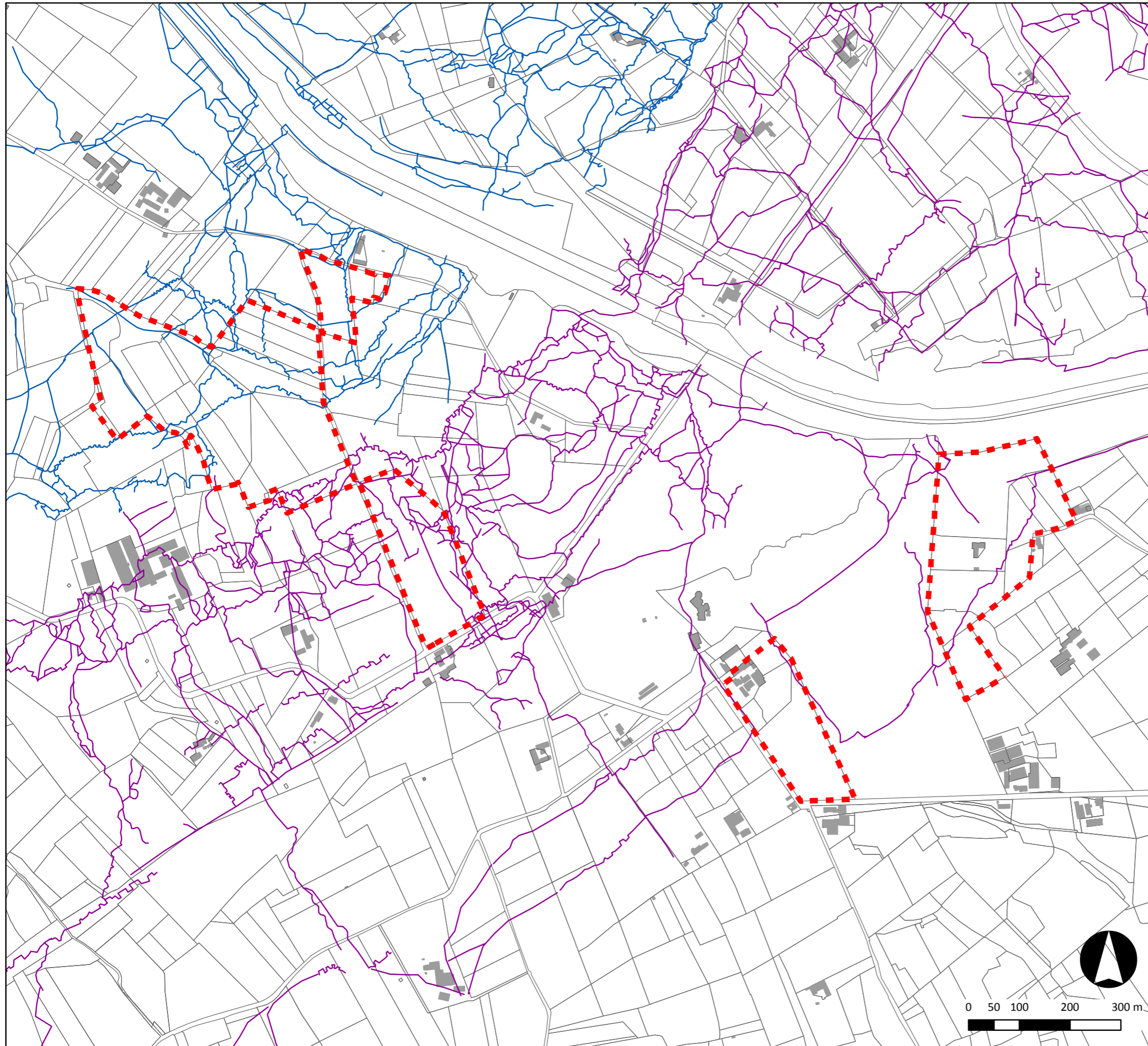


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 4 Frontzone WO I

Verklaring:

-  Plancontour
-  Duitse linies
-  Geallieerde linies
-  Bebouwing
-  Administratief perceel



- Bron:
1. Vectoriele versie van bouwkundig erfgoed opgemaakt door VIOE Vlaams instituut voor onroerend erfgoed, versie 2013/05/23
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV

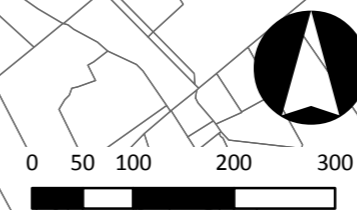
Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 27 juli 2018

Plannr.: 3 / 14

Formaat: A3












Schaal: 1:7.500



RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 5 Biologische waarderingskaart Landschappelijke waarden

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  Biologisch minder waardevol
-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol
-  Bronbeken
-  Plancontour

Inventarisatie landschappelijke waarden:

1. Vochtige kwelzone
2. Natte kwelzone
3. Veedrinkpoel
4. Permanent grasland
5. Bronbosje
6. Sleedoornhoutkant (zeer waardevol)
7. Oude haag
8. Beekloop met knotwilgen en meidoorn

Bron: 1. Vectoriële versie van de Biologische waarderingskaart versie 2,2 - 2010 (INBO-AGIV)
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 4 / 14

Formaat: A3





Schaal: 1:7.500

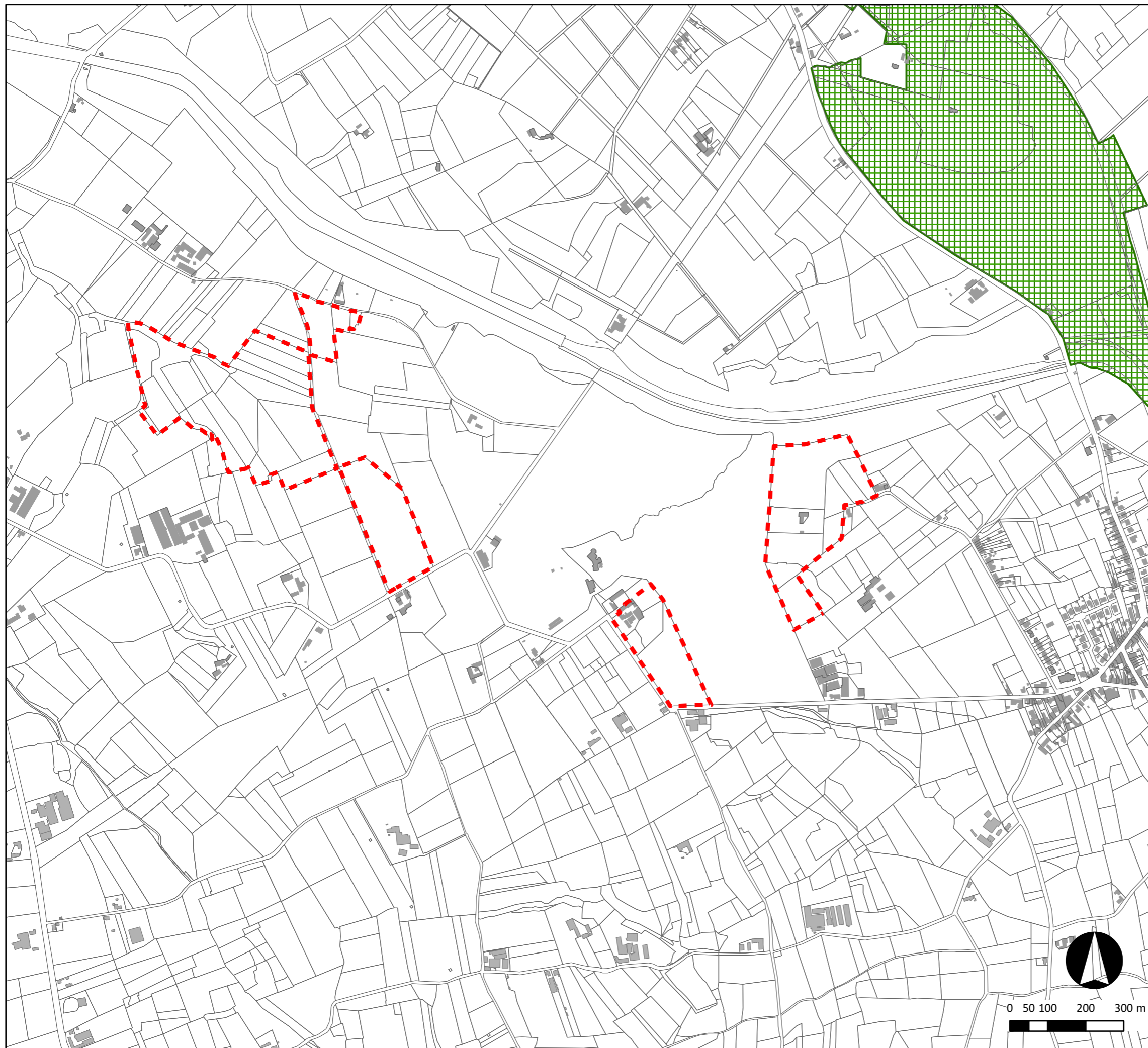


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 6
VEN en IVON

Verklaring:

-  Plancontour
-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Grote eenheid natuur



- Bron:
1. Vectoriële versie van het VEN/IVON, Agentschap voor Natuur en Bos, versie 08/08/2011 (AGIV)
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

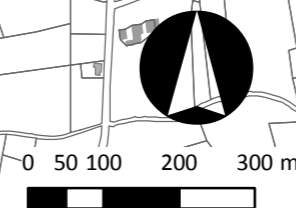
Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 5 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:10.000



RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 7
Natura 2000

Verklaring:

- Administratief perceel
- Bebouwing
- Vogelrichtlijngebieden
- Habitatrichtlijngebieden
- Plancontour

- Bron:
1. Vectoriële versie van Vogelrichtlijngebieden, toestand 22/07/2005 (ANB-AGIV)
 2. Vectoriële versie van Habitatrichtlijngebieden 15/02/2008, (ANB- AGIV)
 3. Contour gebaseerd op het GRB
 4. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 5. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 6 / 14

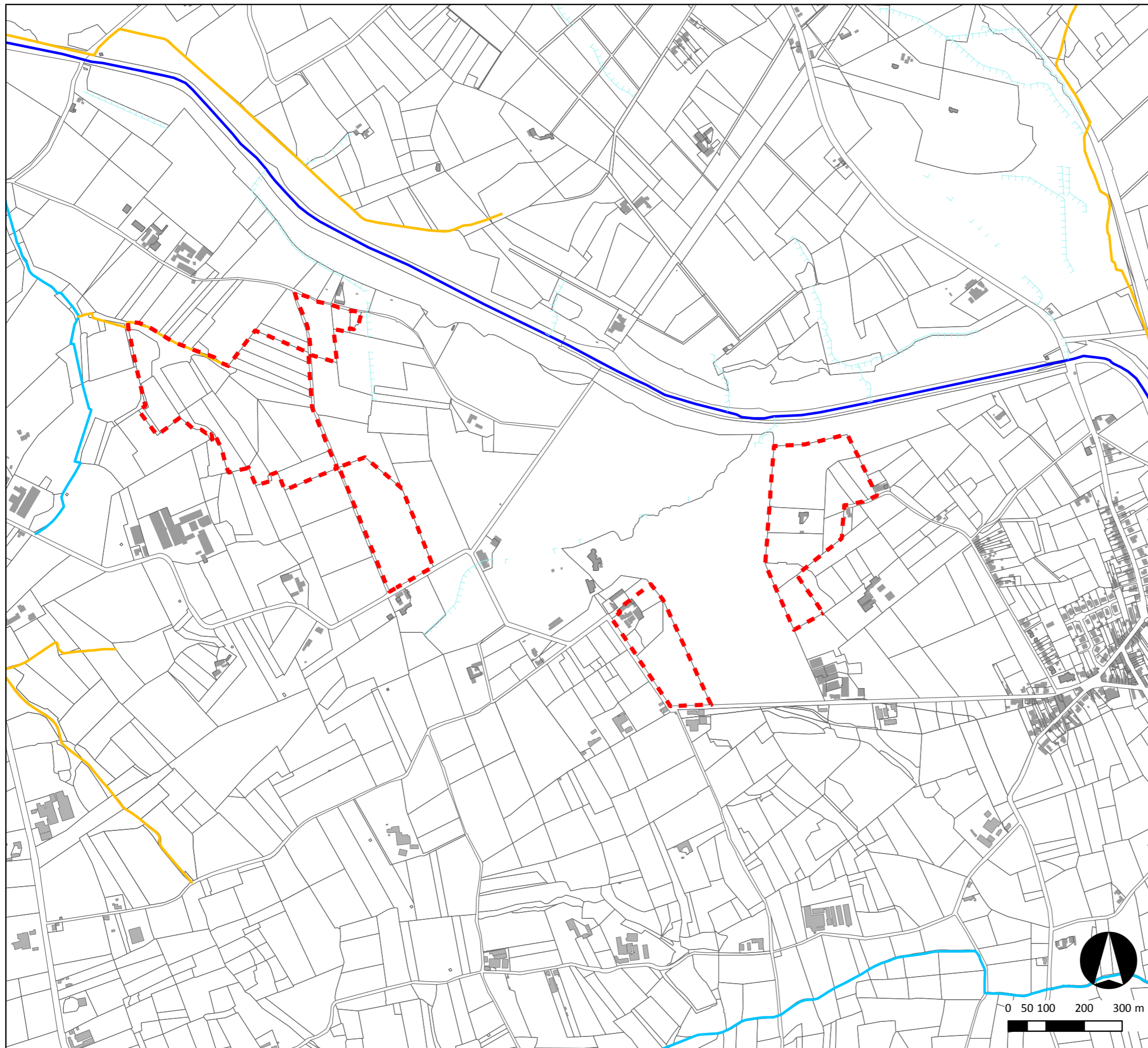
Formaat: A3

Schaal: 1:15.000



0 125 250 500 750 m













RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 8 Waterlopen en bronbeken

Verklaring:

-  Plancontour
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  Bronbeken
-  Administratief perceel
-  Bebouwing

- Bron:
1. Vectoriële versie van de VHA-waterlopen & -zones, Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (AGIV) (versie 07/10/2011)
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 7 / 14

Formaat: A3













Schaal: 1:10.000



RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 9 Watertoets (2017)

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  Bevaarbaar
-  Geklasseerd, eerste categorie
-  Geklasseerd, tweede categorie
-  Geklasseerd, derde categorie
-  Niet geklasseerd
-  Bronbeken
-  Niet overstromingsgevoelig
-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig
-  Plancontour

- Bron:
1. Overstromingsgevoelige gebieden uitgave 20170601, Watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4216715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 8 / 14

Formaat: A3





Schaal: 1:10.000

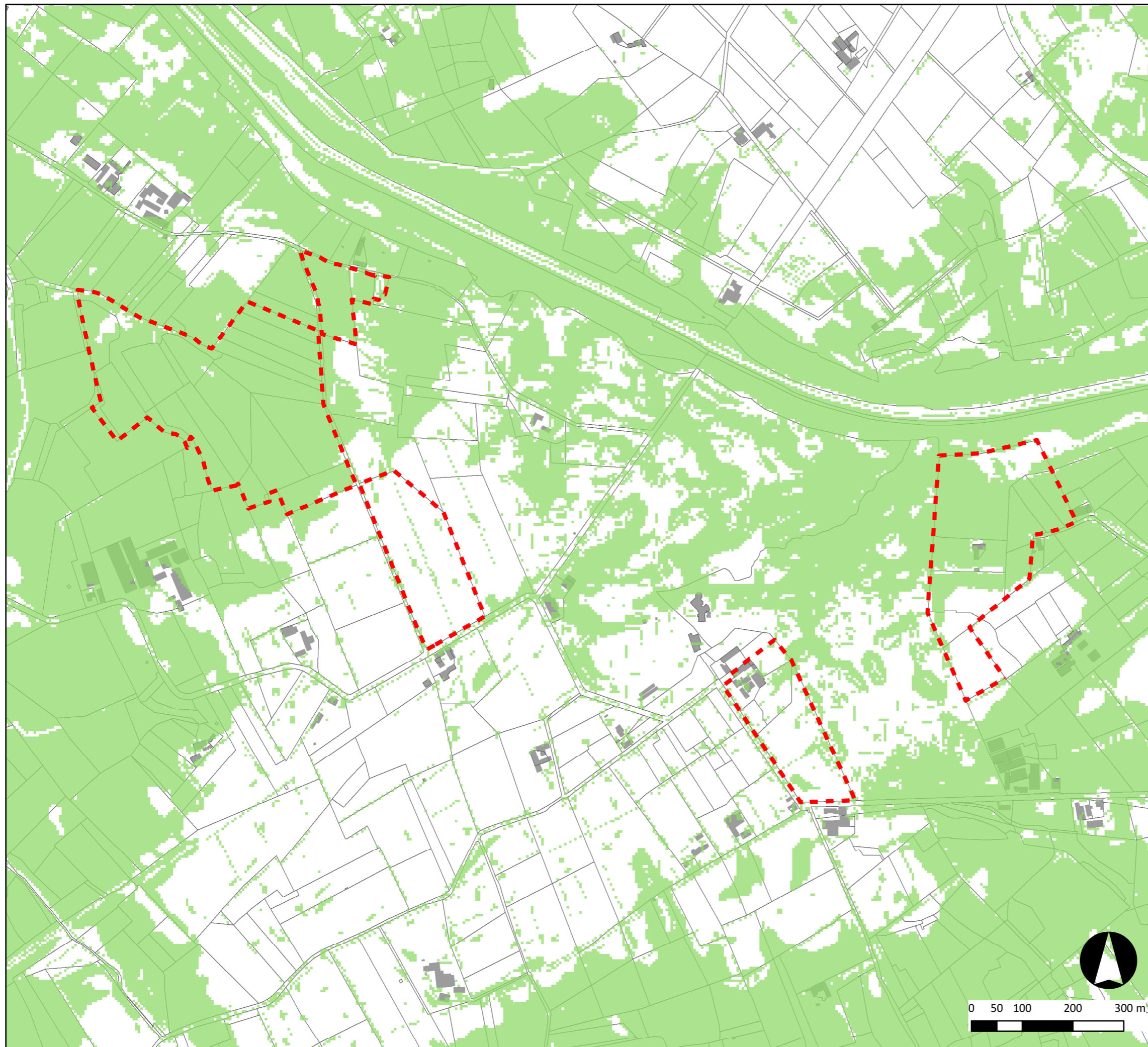


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 10 Erosiegevoelige gebieden

Verklaring:

-  Erosiegevoelig
-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Plancontour



- Bron:
1. Watertoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : Erosiegevoelige gebieden
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomozaïek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4216715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 9 / 14







Formaat: A3

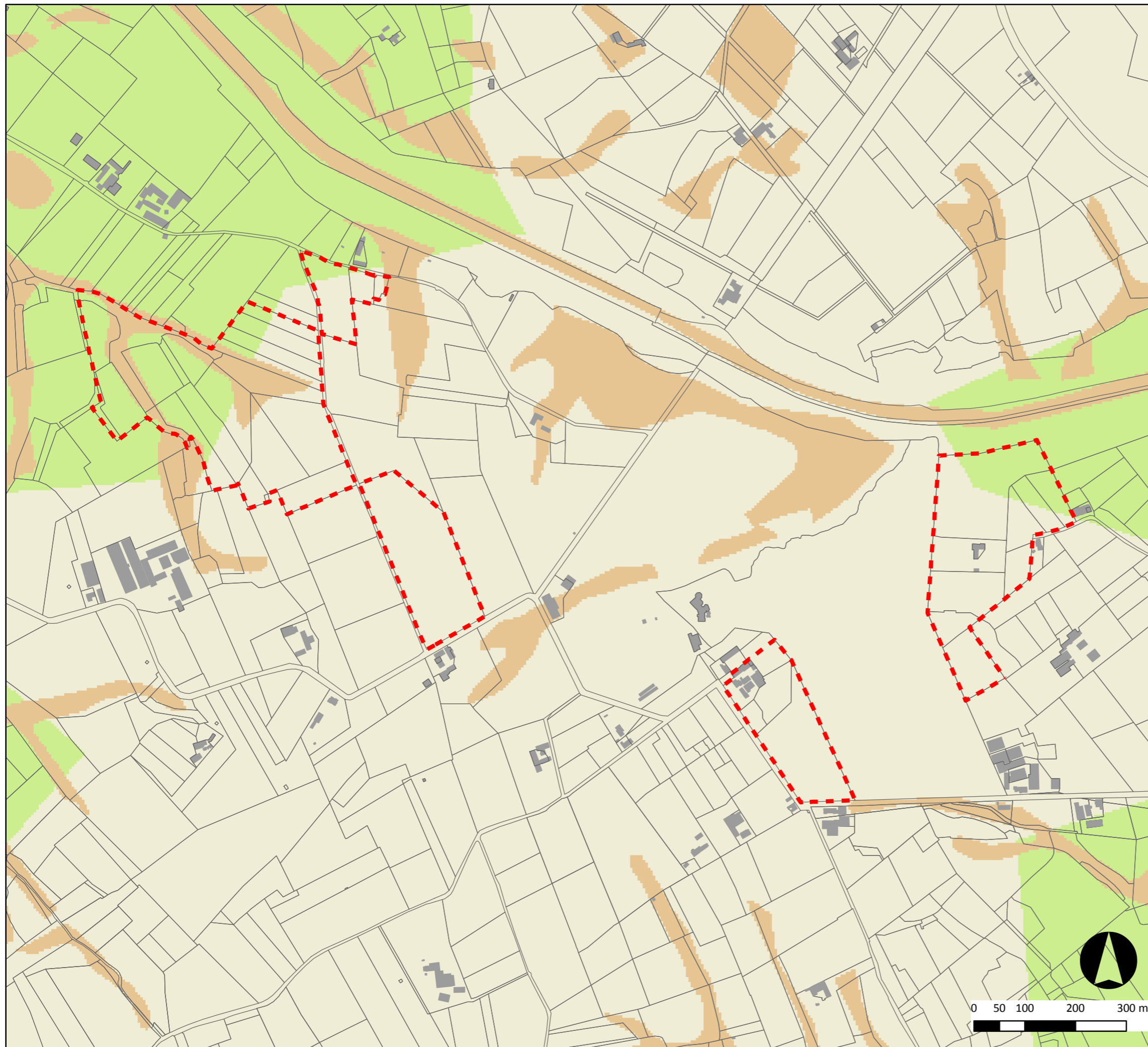
Schaal: 1:7.500

RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 11 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Verklaring:

-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)
-  Plancontour



Bron: 1. Watoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : grondwaterstromingsgevoelige gebieden
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4216715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 10 / 14

Formaat: A3





Schaal: 1:7.500

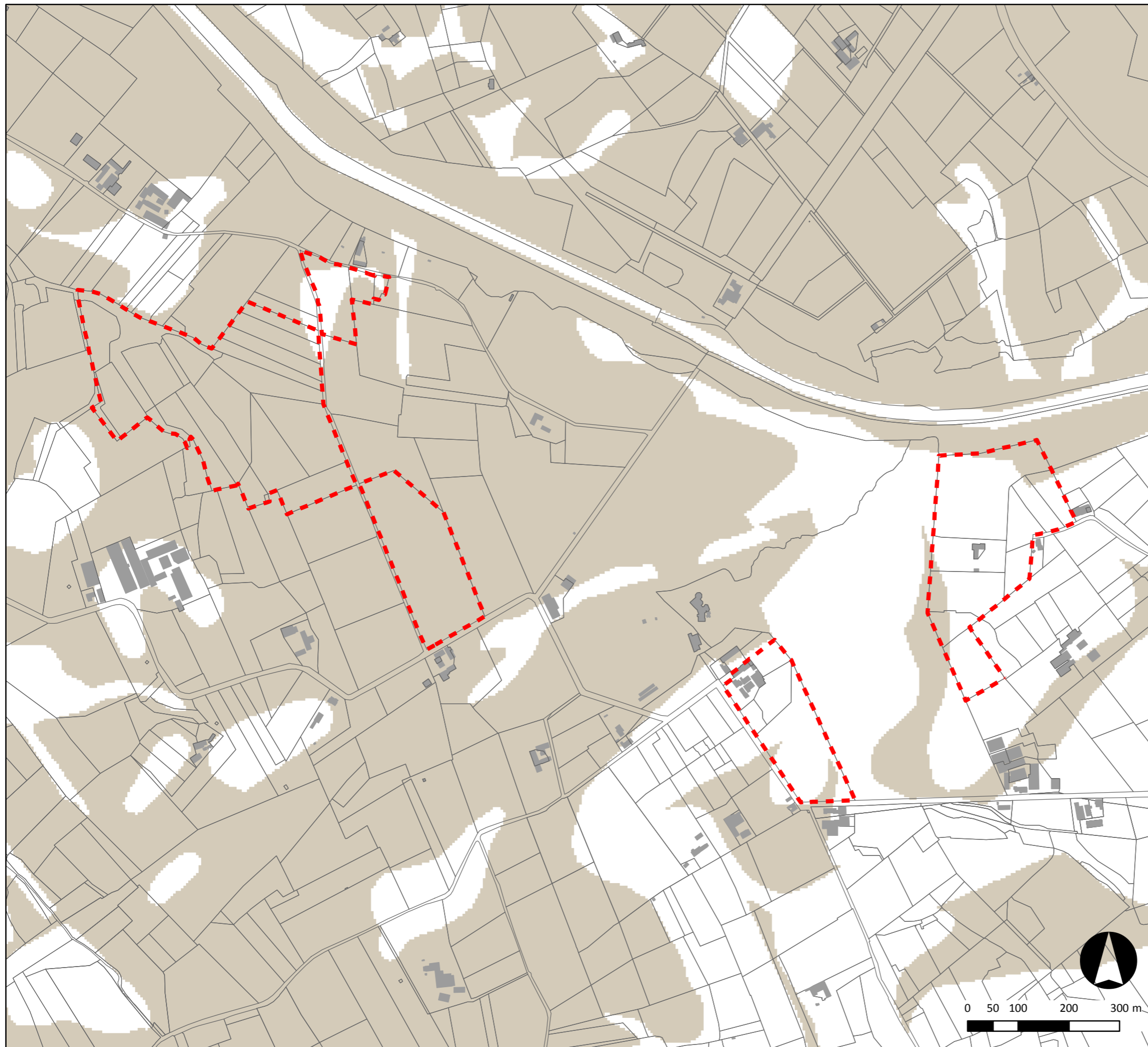


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 12 Infiltratiegevoelige gebieden

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  Infiltratiegevoelig
-  Plancontour



- Bron:
1. Watertoetskaarten toestand 20/07/2006, AGIV & CIW (AGIV-product) : infiltratiegevoelige gebieden
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV
 4. Orthofotomozaïek, middenschalgig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4216715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 11 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500

RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 13 Bodemsamenstelling

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  01. Antropogeen
-  05. Droog zand
-  09. Nat zandleem
-  10. Vochtig zandleem
-  11. Droge zandleem
-  12. Natte leem
-  13. Vochtige leem
-  15. Natte klei
-  16. Vochtige klei
-  Plancontour

- Bron:
1. Digitale versie van de Bodemkaart van Vlaanderen, IWT, uitgave 2001 (OC GIS-Vlaanderen).
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016), aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 27 juli 2018

Plannr.: 12 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500



RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 14 Bodemgebruik

Verklaring:

-  Plancontour
-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Kernstadbebouwing
-  Andere bebouwing
-  Industrie- en handelsinfrastructuur
-  Andere infrastructuur
-  Haveninfrastructuur
-  Luchthaveninfrastructuur
-  Groen urbane zone
-  Akkerbouw
-  Weiland
-  Alluviaal weiland
-  Boomgaard
-  Loofbos
-  Naaldbos
-  Gemengd bos
-  Heide
-  Strand en duin
-  Slikke en schorre
-  Water
-  Autosnelweg
-  Gewestweg

- Bron:
1. Vectoriële versie van Streetnet, versie 2003
 2. Contour gebaseerd op het GRB
 3. Kadastrale gegevens van GRB
 4. WMS Bodemgebruik en Bodembedekking, opname 2001

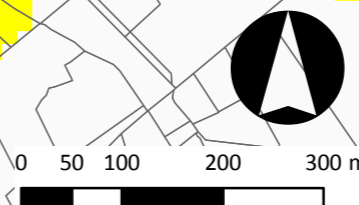
Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 27 juli 2018

Plannr.: 1 / 14

Formaat: A3




Schaal: 1:7.500

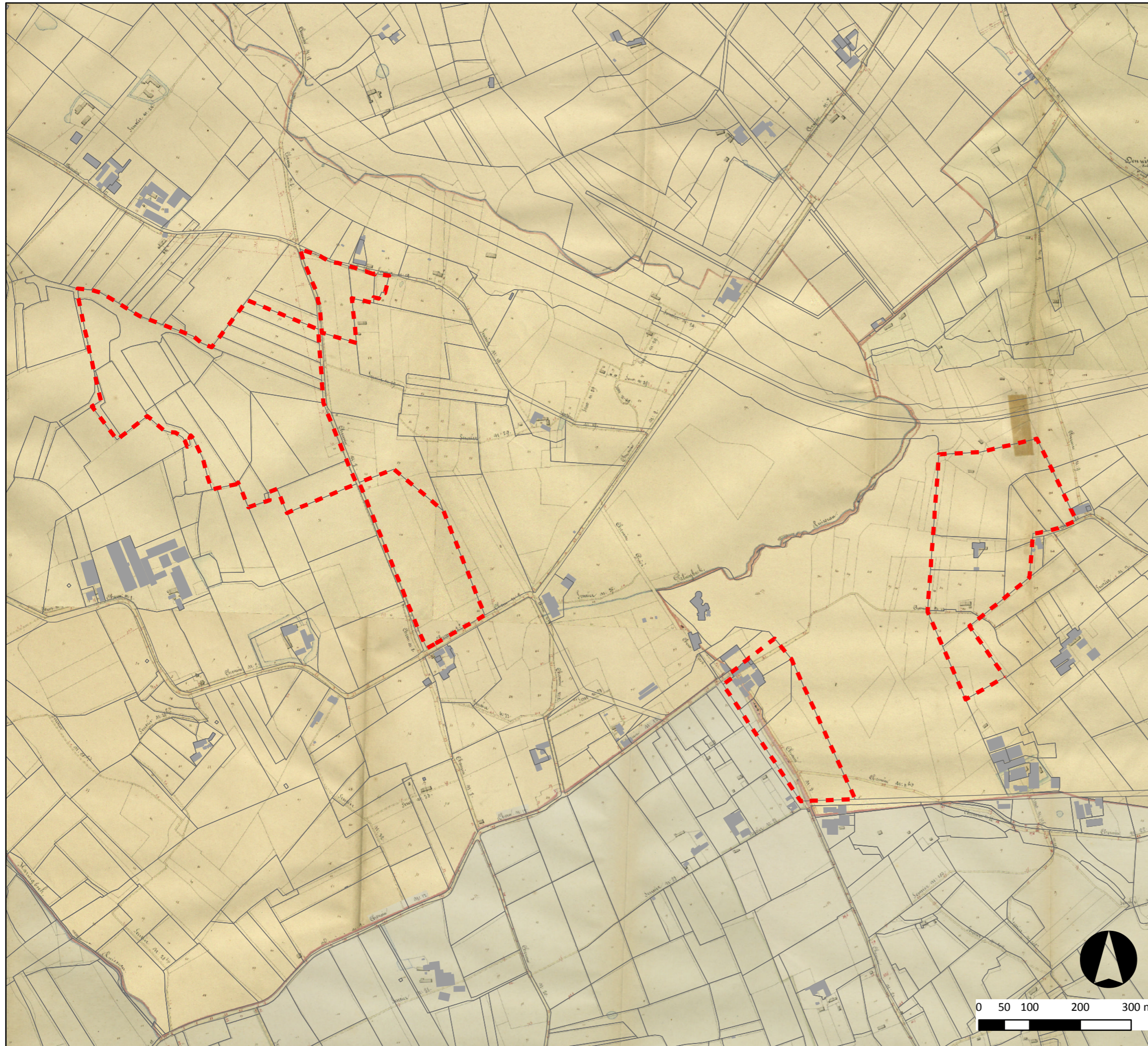


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 15
Atlas der trage wegen

Verklaring:

-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Plancontour



Bron: 1. Contour gebaseerd op het GRB
2. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016),
aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 13 / 14

Formaat: A3











Schaal: 1:7.500

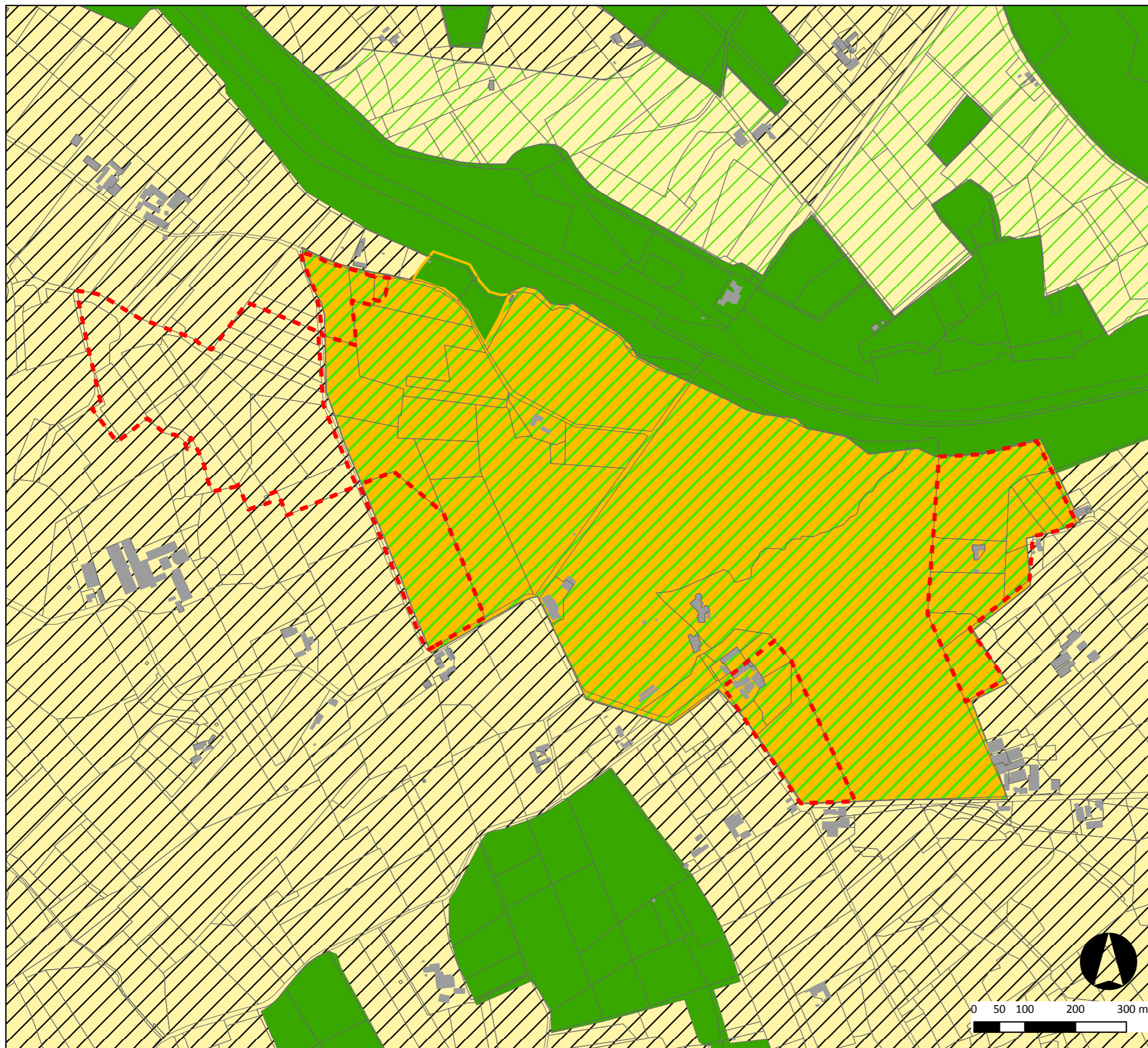


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 16 Gewestplan

Verklaring:

-  Administratief perceel
-  Bebouwing
-  0102- woongebied met landelijk karakter
-  0431- golfterrein
-  0500- parkgebieden
-  0701- natuurgebied
-  0731- speelbossen of speelweiden
-  0901- landschappelijk waardevolle gebieden
-  0910- agrarische gebieden met ecologisch belang
-  Plancontour



Bron: 1. Vectoriële versie van het Gewestplan, MVG-LIN-AROHM-
Ruimtelijke Planning, 2002 (OC-GIS-Vlaanderen)
2. Contour gebaseerd op het GRB
3. Digitale kadastrale percelenplannen GRB (toestand 26-03-2016),
aangeleverd door AGIV
4. Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropnamen, kleur,
meest recent, Vlaanderen 2014.02

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 14 / 14





Formaat: A3

Schaal: 1:7.500

RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 17
Landschap atlas - ankerplaats
Landschappelijke waarden

Verklaring:

-  Plancontour
-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Ieperse vestigingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen

Inventarisatie landschappelijke waarden:

1. Vochtige kwelzone
2. Natte kwelzone
3. Veedrinkpoel
4. Permanent grasland
5. Bronbosje
6. Sleedoornhoutkant (zeer waardevol)
7. Oude haag
8. Beekloop met knotwilgen en meidoorn

Bron: 1. Vectoriële versie van Streetnet, versie 2003
2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door AGIV
3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4236715000/edw

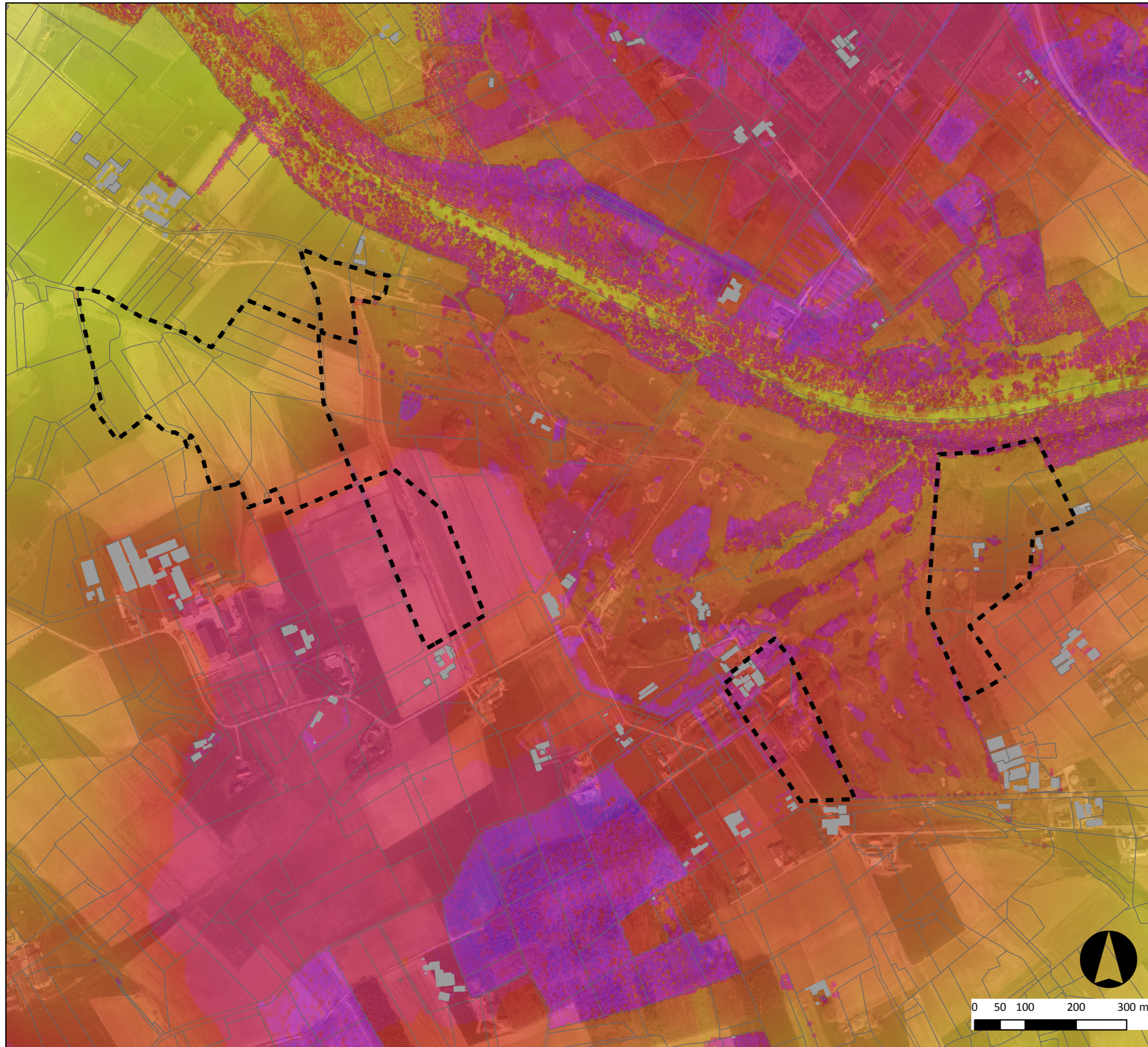
Datum: 8 augustus 2018

Plannr.: 1 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500




0 50 100 200 300 m





RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 18 Digitaal Hoogtemodel

Verklaring:

-  Plancontour
-  Bebouwing
-  Administratief perceel

Digitaal Hoogtemodel

-  High : 169,664
-  Low : 6,7545

- Bron:
1. Vectoriële versie van Streetnet, versie 2003
 2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door AGIV
 3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 2 augustus 2018

Plannr.: 1 / 14

Formaat: A3





Schaal: 1:7.500

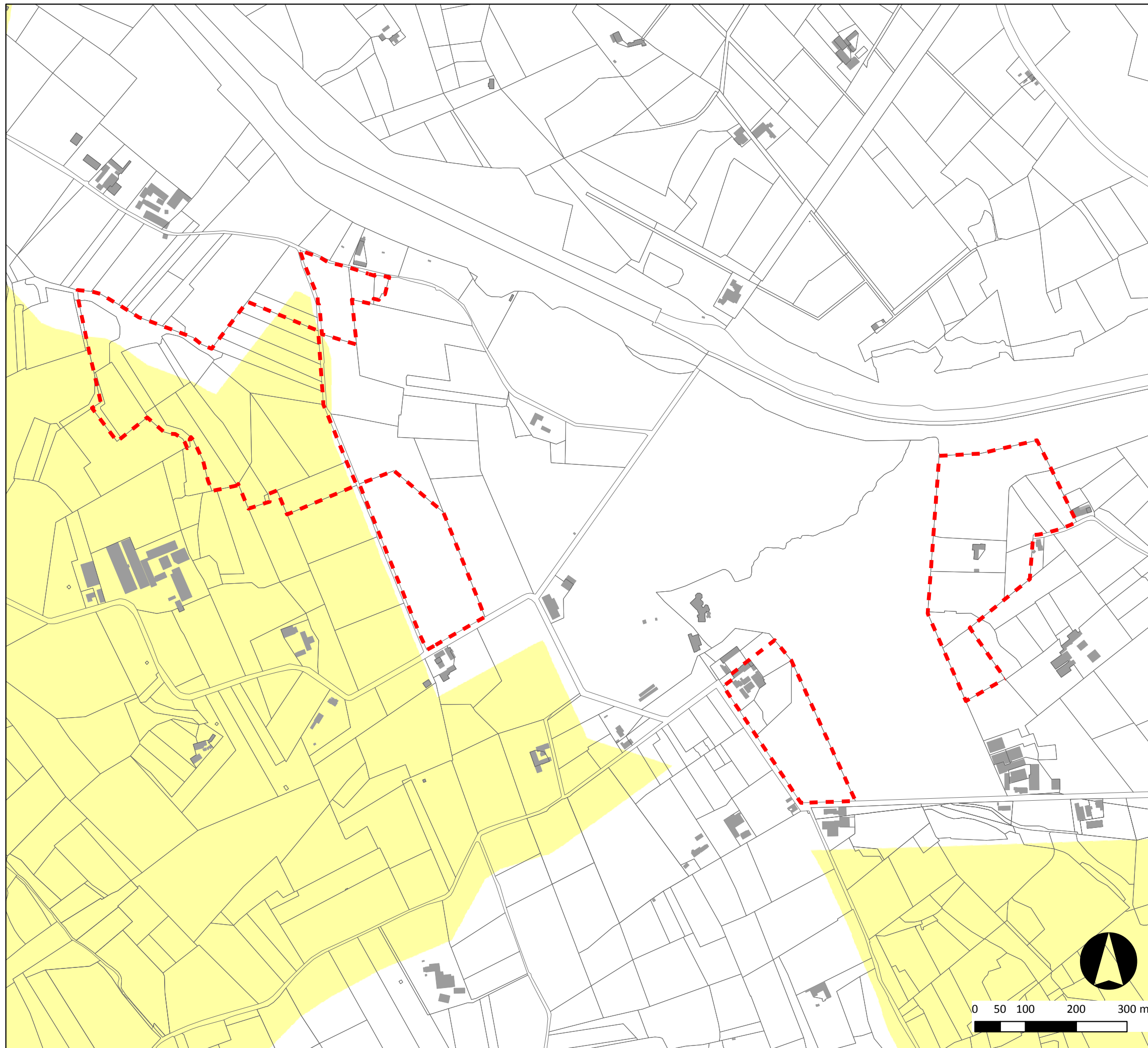


RUP Golf De Palingbeek Stad Ieper

Kaart 19 Herbevestigd agrarisch gebied

Verklaring:

-  Plancontour
-  Bebouwing
-  Administratief perceel
-  Herbevestigde agrarische gebieden



- Bron:
1. Vectoriële versie van Streetnet, versie 2003
 2. Contour gebaseerd op het GRB aangeleverd door AGIV
 3. Kadastrale gegevens van GRB aangeleverd door AGIV

Kenmerk: 4236715000/edw

Datum: 2 oktober 2018

Plannr.: 1 / 14

Formaat: A3

Schaal: 1:7.500

VERSLAG PLENAIR OVERLEG

Project/onderwerp	4236713012 – RUP Golf De Palingbeek
Ons kenmerk	4236713012/edw
Datum	22/10/2018
Plaats	Auris, Ter Waarde 1, 8900 Ieper
Bijlagen	n.v.t.

Aanwezig	Namens	Mailadres
Mevr. Indra Lamoot	Agentschap Natuur en Bos	Aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be
Mevr. Julie Dalle	Departement Omgeving	Julie.Dalle@vlaanderen.be
Dhr. Lieven Stubbe	Gecoro	Lieven.Stubbe@ieper.be
Dhr. Francis Pepermans	Sport Vlaanderen	Omgeving@sport.vlaanderen
Dhr. Dominique Dehaene	Schepen	Schepen.dehaene@ieper.be
Dhr. Jan Decorte	CO7	Jan.decorte@co7be
Mevr. Sandra Debuf	Stad Ieper	Sandra.Debuf@ieper.be
Mevr. Kathy Laheye	Stad Ieper	Kathy.Laheye@ieper.be
Dhr. Alexander Maekelberg	Antea Group	Alexander.maekelberg@anteagroup.com
Mevr. Evy De Wilde	Antea Group	Evy.dewilde@anteagroup.com

Verontschuldigd	Namens	Mailadres
Agentschap Landbouw & Visserij	Dhr. Floris Moerdijk	Floris.Moerdijk@vlaanderen.be
Agentschap Onroerend Erfgoed	Mevr. Marika Strobbe	Marika.Strobbe@vlaanderen.be
Provincie West-Vlaanderen	Mevr. Lisa Stroobandt	Lisa.Stroobandt@west-vlaanderen.be
Vlaamse Milieumaatschappij	Mevr. Sofie Willems	S.Willems@vmm.be

Geen advies
Toerisme Vlaanderen verleende geen advies.

VORMVEREISTEN VAN HET RUP/JURIDISCHE ASPECTEN		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
Provincie West-Vlaanderen	<p>Sinds december 2014 is er een richtlijn voor digitale uitwisseling van stedenbouwkundige informatie. Deze richtlijn vervangt versie 2.3 van 'richtlijn voor digitale uitwisseling van ruimtelijk uitvoeringsplannen' van 1 september 2010, versie 2.0 van de 'richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende het plannenregister' van 15 maart 2011 en versie 2.0 van de 'richtlijn voor digitale uitwisseling betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade' van 15 maart.</p> <p>De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen.</p>	Na contact met de provincie blijkt dat het voorontwerp reeds correct digitaal uitgewisseld werd via DSI.
Gecoro	<p>Voor het beheer van het bestaande golfterrein is sedert de inrichting van de golf, een lokale beheerscommissie/terreincommissie actief. Deze commissie bestaat uit stadsdiensten (milieu, landschapszorg), Agentschap Natuur en Bos, het Provinciebestuur en afgevaardigden van de Golf.</p> <p>Door de jaren ijverde deze commissie voor een natuurlijke aanleg en beheer van de site. Inmiddels is de golf uitgegroeid tot één van de meer natuurvriendelijke golfdomeinen in Europa. Om de landschappelijke kwaliteiten (ook tijdens de inrichtingswerken) en de ecologische ontwikkeling van de nieuwe golfzone te garanderen vraagt de GECORO uitdrukkelijk om de rol van deze commissie als officiële adviescommissie bindend te voorzien binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan "Golf de Palingbeek" en als bindend adviesorgaan aan te duiden binnen de advisering van de Omgevingsvergunning.</p>	<p>De rol van de lokale beheercommissie kan niet bindend worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP.</p> <p>Art. 2.2.5 §2 van de VCRO biedt wel de volgende mogelijkheid:</p> <p><i>"Voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over het ruimtelijk uitvoeringsplan kan de bevoegde overheid overeenkomsten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen afsluiten om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren."</i></p> <p>Om een flankerend beleid te voeren dat noodzakelijk is, maar die niet kan verankerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften, kan dus een overeenkomst opgemaakt worden. Dit kan opgenomen worden in de toelichtingsnota horende bij het RUP. Dit komt eigenlijk neer op een verantwoordingsinstrument ter onderbouwing van het RUP.</p>
Provincie West-Vlaanderen	Het aangrenzende provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Palingbeek (goedgekeurd op 03/10/2013) ontbreekt op de kaart juridische toestand en in de toelichtingsnota.	Deze aanvulling zal worden doorgevoerd.
Provincie West-Vlaanderen	De ruimtebalans dient nagekeken te worden. Het is onduidelijk wat de wijzigingen ten opzichte van het gewestplan zijn. Ook is er in de tekst nog sprake van RUP Kanaalzone West (p. 50).	Dit wordt nagekeken en verder verduidelijkt.

VERENIGBAARHEID MET RSV/PRS/GRS		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
Departement Omgeving	Het voorontwerp RUP is in overeenstemming met de opties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de beslissing van de Vlaamse Regering van 23 juni 2003 houdende goedkeuring van “Het Vlaamse Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten”, de beslissing van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 houdende goedkeuring van het tweede Vlaamse Golfmemorandum en de beslissing van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 over het afwegingskader voor verblijfsrecreatie in samenhang met golfterreinen in stedelijke gebieden.	Ok.
Departement Omgeving	De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een 27-holes golfterrein is in principe een taak voor het Vlaams Gewest. Het verzoek van de stad Ieper om de delegatie van de planningsbevoegdheid te krijgen werd in goede orde ontvangen en heeft betrekking op het geheel van de planopties, m.n. de uitbreiding naar een 27-holes golfterrein.	De delegatievraag is in behandeling bij het Kabinet. Goedkeuring wordt verwacht. Dit dient ontvangen te worden alvorens het plan voorlopig vast te stellen.
Provincie West-Vlaanderen	<p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.</p> <p>Ieper behoort volgens het PRS-WV tot de Heuvel-Ijzerruimte. De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristische-recreatieve plattelandsontwikkeling. Het naastgelegen provinciaal domein is geselecteerd als openluchtrecreatief groendomein en vormt tevens, samen met zijn omgeving, het onderwerp van het PRUP Palingbeek (goedgekeurd op 03/10/2013).</p> <p>Algemeen stelt het PRS-WV voor de Westhoek (p.179) dat een toeristisch-recreatieve ontwikkeling de eigenheid van een streek maximaal dient te versterken. Hiervoor vormt de draagkracht en de veerkracht van een streek een uitgangspunt. Een eigenheid die ontstaat uit de specifieke landschappen en het aanwezige onroerend erfgoed (bv. molenlandschap, slagvelden van WOI). Binnen het GRUP Golf De Palingbeek is er voldoende aandacht voor het aanwezige erfgoed.</p> <p>Algemeen voldoet het GRUP aan het PRS.</p>	Ok.

Provincie West-Vlaanderen	<p>Ingevolge artikel 2.2.13 §2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000.</p> <p>In het GRS wordt gesteld dat voor het golfterrein te Hollebeke een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt wordt. Hier gebeurt een planologische ruil tussen een terrein voor golf en het agrarisch gebied. Ondertussen is het uitvoeringsplan gemeentelijk geworden. Een delegatie is door het college van burgemeester en schepenen op 16 oktober 2017 aan de Vlaamse Regering gevraagd, dit op de vraag van de golfclub om het verval van het reeds goedgekeurde plan-MER te voorkomen.</p> <p>Algemeen voldoet het GRUP aan het GRS Ieper.</p>	Ok.
INHOUDELIJKE ASPECTEN		
Adviesinstantie	Advies	Bespreking
Sport Vlaanderen	Het RUP is op een doordachte manier opgesteld en goed onderbouwd. Mede dankzij de goede voorbereiding in de plan-MER fase werden al heel wat aandachtspunten eerder beschreven en onderzocht. Het uitgewerkte scenario waarvan de voorgestelde planologische ruil de juridische uitwerking is, biedt zowel voor de uitbreiding van het golfterrein, de aanwezige actieve landbouw als het omliggende landschap pluspunten. Bovendien houdt het rekening met de verschillende beleidsdocumenten die in de loop van de jaren, inzake dit gebied, werden opgesteld.	Ok.
Gecoro	Er wordt voorzien in een uitbreiding van 18 holes naar 27 holes. De GECORO adviseert dat hiermee de grenzen van de uitbreiding bereikt zijn en dat dit ook zo aangegeven moet worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan én in de omgevingsvergunning.	Een aantal adviesinstanties zijn van mening dat een 27-holes golfterrein het ruimtelijk maximum is, gelet op het waardevolle karakter van het landschap. Het al dan niet opleggen van een ruimtelijk maximum dient op politiek niveau beslist te worden. De specifieke verwijzing naar een 27 holes-terrein wordt wel opgenomen in de voorschriften.
Departement Omgeving	Artikel 1: 1.1 Bestemming: Het is aangewezen om voor het gebied dat bestemd is voor de aanleg en exploitatie van een golfterrein te verduidelijken dat het om een 27-holes golfterrein gaat.	
Departement Omgeving	Artikel 1: 1.3 Inrichting en beheer: Ook hier ontbreekt de specifieke verwijzing naar een 27-holes terrein.	

Departement Omgeving	Artikel 1: 1.2 Waterhuishouding: Gelet op het feit dat sinds 01/01/2018 in Vlaanderen de omgevingsvergunning van kracht is, moet de verwijzing naar een stedenbouwkundige vergunning in de verordende voorschriften vervangen worden door omgevingsvergunning.	De nodige aanpassingen worden doorgevoerd.
<i>Bodem / Water</i>		
Gecoro	<p>Het grondverzet maximaal beperken om de grondlagen met een hoge archeologische waarde niet te verstoren.</p> <p>Indien toch moet gegraven worden, zal archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Ervaring (bv. in Pilkem Ridge) leert dat de archeologische laag amper 30 cm onder het maaiveld ligt.</p>	De bepalingen rond grondverzet zijn reeds opgenomen binnen artikel 1.3 van het Gebied voor golfterrein van de verordende stedenbouwkundige voorschriften.
Gecoro	<p>De projectzone wordt gekenmerkt door een vochtige zandleembodemstructuur. Van 3 tot 15 m is er een kleihoudende zandlaag met grondwater. Het grondwater stroomt richting de Palingbeekgeul. Vanaf een diepte van 15 m bevindt zich een ondoorlatend kleisubstraat. Dit is belangrijk om mee te nemen in het 'waterverhaal' en bij eventuele uitgravingen. Het vraagt verder onderzoek op het terrein alvorens de plannen definitief uit te tekenen.</p> <p>De huidige golf ligt op een hoge kleilaag. Dankzij de Palingbeek (ontspringt net buiten het golfterrein op het Eekhofplateau) is er het jaar door net voldoende watertoevoer om de vijvers in het bestaande deel van de golf te voeden. In gewenste uitbreidingszone van de golf is de geologische situatie van het hellend terrein totaal verschillend. De vijvers moeten waterdicht gemaakt worden. Het is onduidelijk hoe de waterpartijen zullen gevoed worden. Gebeurt dit door het oppompen van grondwater? Indien dit het geval is houdt het gevaar in op lokale droogtrekking en wijziging van de waterhuishouding in de Palingbeek.</p> <p>In het plan is sprake van risico op watertekort, maar er wordt hier verder in het document niet op ingegaan omdat de nodige peil- en debietgegevens van het water aanwezig in de vijvers en het grondwater ontbreken. In het plan is er bovendien sprake van een huidige beregeningsbehoefte van 7.000 m³ op jaarbasis die potentieel kan opgetrokken worden naar 37.000 m³ op jaarbasis.</p> <p>Er is in het plan dan wel sprake dat er beredeneerd zal omgegaan worden met irrigatiegiften, maar er wordt ook niet ontkend dat in (zeer) droge periodes impact zal zijn op de waterhuishouding.</p>	<p>Binnen het plan-MER is het wateraspect onvoldoende onderzocht. Verder onderzoek wordt gevraagd, maar dit situeert zich eerder op projectniveau. Door Antea Group wordt nagegaan in hoeverre bepaalde elementen op planniveau kunnen worden meegenomen.</p> <p>De bedenking wordt gemaakt in hoeverre binnen de oude procedure beroep kan gedaan worden op de nieuwe geïntegreerde plan-MER procedure, meer bepaald m.b.t. het verordenend vastleggen van bepaalde milderende maatregelen in het RUP. Dit wordt verder uitgezocht.</p>

	<p>Uit een eerste verkennende analyse van de bodemkaart door de GECORO (portaal van dov.vlaanderen.be) concluderen we dat de bodem van de huidige Golf tot een diepte van 3 m gekenmerkt wordt door een mozaïek van bodemtypes (kleiig tot gemengde kleiig, zandlemige tot zandige, doorlatende en weinig doorlatende stukken). In de uitbreidingszones die nu geviseerd worden door het RUP gaat het over vochtig doorlatend zandleem.</p> <p>De GECORO adviseert om het onderzoek rond de manier waarop de berekening van het golfterrein moet gebeuren te verdiepen. Op dit moment ontbreekt de nodige kennis en inzichten om een duurzame oplossing te vinden voor deze problematiek. Extra onderzoek door een onafhankelijk hydroloog lijkt hier wel op zijn plaats.</p> <p>De GECORO vraagt om o.m. de piste van de zgn. ‘offline vijvers’ mee te nemen in het verder onderzoek en af te wegen tegenover andere oplossingsscenario’s:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De vijvers waaruit beregend zal worden aanleggen als ‘offline vijvers’ waarbij de voeding uitsluitend gebeurt door het capteren van overtollig (winter)water en op deze manier de waterhuishouding van de Palingbeek in (droge) zomerperiodes niet te verstoren. - Om te komen tot een maximale spaarcapaciteit kunnen deze vijvers op dezelfde manier afgewerkt worden als de provinciale waterbekkens met spaarfunctie. De volledige bedding van deze bekkens worden bekleed met minimaal een halve meter klei. - Daartegenover staat dat de bekleding met klei ervoor kan zorgen dat er weinig of geen natuurlijke voeding zal zijn vanuit het grondwater. Het waterdicht maken van de bodem heeft vanuit dit perspectief enkel zin als er een externe voeding is met water vanuit een beek of dakwater. 	
<p>Vlaamse Milieumaatschappij</p>	<p>Met betrekking tot de waterhuishouding is opgenomen dat de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een golfterrein gelijktijdig de aanleg van waterpartijen moet bevatten.</p> <p>De waterpartijen mogen niet waterdoorlatende zijn en moeten voldoende volume bevatten om irrigatie van de speelzones van het golfterrein mogelijk te maken.</p> <p>Het oppompen van grondwater of oppervlaktewater uit de bronbeken is verboden.</p> <p>Het waterbergend en –afvoerend vermogen van de bronbeken mag niet verminderd worden.</p>	<p>Deze bepalingen zijn opgenomen binnen artikel 1.2 van het Gebied voor golfterrein.</p> <p>Het begrip ‘stedenbouwkundige vergunning’ wordt gewijzigd in ‘omgevingsvergunning’.</p>

Gecoro	De vijvers op het golfterrein moeten steeds van een verdiepte zone voorzien worden, zodat er steeds blijvend water in staat om de fauna en flora te beschermen in het gebied. De GECORO stelt voor om in de vergunning op te nemen dat de vijvers niet mogen bepot worden.	Het voorzien van een verdiepte zone is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het niet mogen bepoten van de vijvers (plaatsen van vissen) wordt meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Gecoro	Bodemverdichting moet zoveel mogelijk vermeden worden. Een gewijzigd bodemprofiel kan negatieve effecten hebben op waterhuishouding en hypothekeert de spontane vestiging van soortenrijke vegetatie in de roughzones (ervaring uit aanleg 1991).	Het zoveel mogelijk vermijden van bodemverdichting tijdens de aanlegwerken en de exploitatie zal worden meegenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
Vlaamse Milieumaatschappij	Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlarem, zoneringsplan, ...). Het plan wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.	Ok.
<i>Open ruimte / Fauna en Flora</i>		
Gecoro	De GECORO stelt voor om bij de planologische ruil ook de herbevestiging van het agrarisch gebied mee te nemen. De percelen die van landbouw naar recreatie/golf gewisseld worden zijn immers ingekleurd als herbevestigd agrarisch gebied. Het voorstel van de GECORO is om deze herbevestiging mee te nemen naar die percelen die van recreatiegebied omgezet worden naar agrarisch gebied.	Het plan zal de compensatie van herbevestigd agrarisch gebied voorzien. De te compenseren oppervlakte wordt genuanceerd aan de hand van de gegeven opmerkingen.
Departement Landbouw & Visserij	De uitbreiding van de golf situeert zich volledig binnen het agrarisch gebied dat door de Vlaamse regering op 31 maart 2016 goedgekeurd werd als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Kust-Polders-Westhoek, deelgebied 25. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Door de herbevestiging wordt de landbouwgrond immers planologisch verankerd. Een herbevestiging betekent niet dat planningsinitiatieven hier niet meer mogelijk zijn, maar de projecten moeten de agrarische bestemming wel maximaal respecteren. Het voorzien van compensatiegebied is noodzakelijk.	

Departement Landbouw & Visserij	<p>Gronden die momenteel niet in gebruik zijn als golfterrein (ca. 17,7 ha) worden planologisch omgezet naar landbouwgebied. De westelijke uitbreidingszone die momenteel in gebruik is als landbouwgebied wordt planologisch omgezet naar golfterrein (ca. 13,8 ha). Dit betekent dat de netto-oppervlakte van de bestemmingszone 'golfterrein' volgens het gewestplan met 3,9 ha zal verminderen, ten gunste van landbouwgebied.</p> <p>Ter hoogte van de Wielewaaistraat 60 en de Eekhofstraat 8a wordt een agrarische bestemming voorzien op enkele bebouwde percelen die een niet-agrarisch gebruik kennen en waar beroepslandbouw niet meer mogelijk is. De nieuwe bestemming is hier dus in principe niet in overeenstemming met het eigenlijke landgebruik en deze oppervlaktes mogen daarom niet worden meegeteld bij het bepalen van de HAG-compensatie (moeten van de 3,9 ha netto-oppervlakte aan toegenomen landbouwgebied worden afgetrokken).</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p>De compensatiezones ter hoogte van de Bernikkewallestraat (percelen 241c, 258f en 256a) en de Eekhofstraat (percelen 200b2, 200b3 en 200g3) zijn afgesneden van grotere aaneengesloten landbouwstructuren en zijn daardoor ruimtelijk niet de meest waardevolle compensatiegebieden. Aangezien in de planologische ruil netto meer landbouwgebied wordt voorzien dan golfterrein en gelet op de landbouwkundige waarde van alle compensatiegebieden, kan toch akkoord worden gegaan met de voorgestelde HAG-compensatie.</p>	
Departement Landbouw & Visserij	<p>Verschillende percelen binnen het plangebied waarvoor een nieuwe bestemming wordt voorzien i.f.v. het golfterrein (inclusief de percelen waarop de boscompensatie wordt voorzien) zijn op vandaag in professioneel landbouwgebruik. Het Departement wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met gebruikers van percelen gerespecteerd moeten worden.</p>	<p>Dit aspect wordt verder bekeken in kader van gebruikerscompensatie.</p>
Departement Landbouw & Visserij	<p>Onder het richtinggevend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften bij artikel 2 (agrarisch gebied) wordt naar analogie van de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (BVR 11/04/2008) o.a. gesteld dat tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan.</p>	<p>De bepaling m.b.t. tuinaanlegbedrijven wordt uit de stedenbouwkundige voorschriften gehaald.</p>

	<p>Het Departement Landbouw en Visserij is er geen voorstander van dit over te nemen in het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP. In agrarisch gebied beschouwt het Departement Landbouw en Visserij een tuinaanlegbedrijf als zonevreemd op basis van artikel 9 van het BVR tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, waar het expliciet als mogelijke zonevreemde functiewijziging wordt vermeld. Enkel indien de hoofdtaak van een dergelijk bedrijf bestaat uit het kweken van planten of bomen, kan het bedrijf als zone-eigen worden beschouwd in het agrarisch gebied. De oppervlakte waarop gekweekt wordt (bijvoorbeeld een halve hectare) is hierbij niet de allesbepalende factor.</p>	
Gecoro	<p>De biologische waarderingskaart is geen accurate weergave (meer) van de huidige toestand. De website www.waarnemingen.be geeft hiervan een beter en actueler beeld. Uit www.waarnemingen.be blijkt dat de ecologische waarde binnen de golf de voorbije jaren enorm is toegenomen. Dit resultaat dient ook nagestreefd in de uitbreidingszone.</p>	<p>De biologische waarderingskaart zal worden aangevuld met informatie bekomen van waarnemingen.be.</p>
Gecoro	<p>Er is sprake van habitatvernietiging van een oud bos op het bestaande golfterrein. Waarom voor de renovatie van twee holes (1 en 10) 41 are bos moet worden geroid, is voor de GECORO niet duidelijk. Met het rooien van een bestaand oud bos moet immers heel omzichtig omgesprongen worden i.f.v. het in standhouden van de fauna en flora (dit bos hoort nu tot habitatgebied). De GECORO pleit dan ook voor het behoud van dit stuk waardevol bos. De GECORO is immers van mening dat er onvoldoende creatief ontwerpend onderzoek is uitgevoerd om de wensen van de golfer en het behoud van het bosje te combineren. Deze bemerking geldt trouwen ook voor het Waterstraatje (zie punt 9).</p> <p>De compensatie door bosaanplant elders is, volgens de GECORO, geen redelijk argument. Deze aanplant vervangt geen proces van natuurlijke successie over tientallen jaren (80 jaar om precies te zijn). Ongetwijfeld zal deze provinciale eigendom ook als bos aangeplant worden zonder deze compensatiemaatregel van de golf.</p>	<p>Het te ontbossen gedeelte maakt onderdeel uit van het huidig golfterrein. Aangezien het huidig golfterrein niet is opgenomen als plangebied, dient dit in huidig proces niet te worden behandeld. Daarbij is het ontbossen een aspect dat op vergunningenniveau dient te worden behandeld.</p> <p>De boscompensatie is louter toelichtend bij de inrichtingsvisie van de golf binnen de toelichtingsnota opgenomen. Het is visueel weergegeven op de figuren 5-5 en 5-6 van de toelichtingsnota. De tekstuele fout m.b.t. de ligging wordt verbeterd.</p>
Gecoro	<p>Op zijn website positioneert de Golf & Countryclub de Palingbeek zich als volgt: "Onze golfbaan werd ontworpen door Harold J. Baker, meer dan dertig jaar professioneel topspeler en tevens zeer gewaardeerd golfbaanarchitect. Baker was van oordeel dat een golfbaan op een natuurlijke wijze moet geïntegreerd zijn in haar omgeving, zodat niet alleen aan de sportieve, maar ook aan de esthetische verlangens en behoeften voldaan wordt. De Palingbeek is een van de mooiste voorbeelden van Baker's denkwijze. Het resultaat is een golfbaan in de volle pracht van de natuur, die spelers van allerlei kunnen weten te verleiden.(...)"</p>	

	De GECORO bevestigt deze 'positionering' van de golf, maar merkt op dat de aanpak van de uitbreiding zoals die in het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan naar voor wordt geschoven, hier niet meer in overeenstemming mee is.	
Departement Landbouw & Visserij	In het plan-MER wordt aangegeven dat de boscompensatie voor het kappen van 0,4 ha bos binnen het plangebied wordt voorzien op gronden die momenteel in landbouwgebruik zijn en aangrenzend aan SBZ zijn gelegen. Deze percelen liggen in een zone die in het provinciaal RUP is aangeduid als "natuurpark" (groene bestemming). Als gevolg van deze ontbossing/bebossing zouden de zoekzones voor het realiseren van de S-IHD's zelf ook niet vergroten en/of wijzigen. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt de exacte locaties voor deze compensaties mee op te nemen in voorliggend RUP (met een duidelijke aanduiding op kaart).	
Agentschap Natuur & Bos	In de toelichtingsnota staat dat de zone waar de compensatie in natura (ikv ontbossing) zal plaatsvinden, gelegen is in het SBZ-H Westvlaams Heuvelland (p. 40). Deze voorziene percelen grenzen aan SBZ-H, maar liggen er niet in.	
Agentschap Natuur & Bos	<p>Het plangebied ligt deels in een speciale beschermingszone zoals aangewezen door de Vlaamse Regering door middel van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2014. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone (Habitatrichtlijn) 'Westvlaams Heuvelland'.</p> <p>Bespreking passende beoordeling:</p> <p>In kader van de plan-mer werd een passende beoordeling opgemaakt. Het advies (ons kenmerk: 15-01942; datum: 07/09/2015) van het Agentschap voor Natuur en Bos op deze passende beoordeling luidde als volgt:</p>	Ok.

	<p>Het dossier bevat een passende beoordeling waarin wordt nagegaan of de ingrepen, noodzakelijk voor de uitbreiding en de herconfiguratie van enkele holes, een significant negatief effect kan veroorzaken op de speciale beschermingszone. Volgende aspecten worden in de passende beoordeling beschouwd: habitatverlies van EU-habitats, biotoopverlies van EU-soorten, biotoopcreatie voor EU-soorten en habitats, versnippering leefhabitat / barrièrewerking van EU-soorten, verslechtering kwaliteit EU-habitats en leefgebied van EU-soorten. In de passende beoordeling wordt besloten dat het project geen significant negatieve impact zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de habitats (Bijlage I) en soorten (Bijlage II en IV) van de speciale beschermingszone 'Westvlaams Heuvelland'. Er dringen zich bijgevolg geen milderende maatregelen op; er worden wel enkele aanbevelingen voor de heraanleg en de exploitatie van hole 1 meegegeven. Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat het plan geen betekenisvolle aantasting veroorzaakt aan de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Het Agentschap voor Natuur en Bos verklaart zich akkoord met de conclusies van de passende beoordeling.</p> <p>Bepaalde aspecten van de uitbreiding van het golfterrein zullen nog beoordeeld worden in een volgende projectfase. De passende beoordeling van de plan-mer heeft nl. enkel betrekking op het planaspect.</p>	
<p>Agentschap Natuur & Bos</p>	<p>Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het voorliggend plan onderzocht in het kader van de natuurtoets en verscherpte natuurtoets en wenst volgende opmerkingen te maken.</p> <p>Art. 1 – Gebied voor golfterrein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de voorschriften staat "Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van een golfterrein zijn toegelaten". Dit dient genuanceerd te worden. Er kunnen geen ingrepen plaatsvinden die leiden tot betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone. De initiatiefnemer zal bij elke vergunningsplichtige activiteit, plan of programma toetsen of deze kan leiden tot betekenisvolle aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Dergelijke voortoets en/of passende beoordeling is noodzakelijk bij de vergunningsaanvraag. Dit dient toegevoegd te worden bij de voorschriften. 	<p>In het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften zal er verwezen worden naar de sectorale regelgeving m.b.t. passende beoordeling.</p> <p>De overige opmerkingen zijn elementen uit het plan-MER die eveneens moeten worden doorvertaald in het RUP. Dit wordt verder aangevuld.</p> <p>Een herbestemming naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt voorzien in plaats van agrarisch gebied, dit conform de gewestplanbestemming van de ruimere landbouwstructuur.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Eén van de voorschriften m.b.t. inrichtingsprincipes voorziet een groenbuffer rondom de nieuwe fairways. In de MER werd een buffer van minimum 5 meter opgenomen. Deze minimum afmeting dient opgenomen te worden in de voorschriften. - In de voorschriften staat dat de nieuwe waterpartijen niet waterdoorlatend mogen zijn. Hoe zal dit uitgevoerd worden? Verder staat ook dat deze waterpartijen ecologisch aangelegd dienen te worden. Het is belangrijk dat alleszins geen gebruik gemaakt wordt van folies of dergelijke. In de plan-mer staan heel wat aanbevelingen rond de aanleg van deze waterpartijen. Duiding is hier nodig. - Rond de (nieuwe en bestaande) waterpartijen moet een bufferzone van minimaal 10 m worden voorzien waarin geen gebruik gemaakt wordt van bemesting en/of pesticiden, om de effecten naar de waterpartijen zo gering mogelijk te houden. Dit in navolging van de effectbeoordeling in de plan-MER voor het effect vermessing en eutrofiëring. - In de voorschriften dient opgenomen te worden dat er nieuwe ecologische verbindingsassen moeten worden voorzien, in navolging van de effectbeoordeling in de plan-mer voor het biotoop- en ecotoopverlies. - In de voorschriften staat dat de verlichting van de speelzones neerwaarts dient te gebeuren. In de plan- MER stond dat er geen lichthinder zou optreden daar het golfterrein net zoals in de huidige situatie niet verlicht zal worden. Het plan kan dus geen verlichting op de speelzones voorzien. Dit voorschrift dient geschrapt te worden. - Ook de aanbevelingen uit de plan-mer dienen als aanbevelingen in de voorschriften van het RUP vertaald te worden. <p>Art. 2 – Agrarisch gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de voorschriften dient opgenomen te worden dat de veedrinkpoel moet behouden worden, in navolging van de effectbeoordeling in de plan-mer voor het biotoop- en ecotoopverlies. - Het ANB stelt zich de vraag waarom hier voor de bestemming agrarisch gebied wordt gekozen, i.p.v. voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied, aangezien de ganse agrarische omgeving als gewestplanbestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' heeft. 	
--	--	--

Agentschap Natuur & Bos	Er zal een graft vernietigd worden. Dit is conform artikel 7 van het vegetatiebesluit een verboden te wijzigen vegetatie. Het is dus niet correct te stellen dat door de westelijke uitbreiding van het golfterrein geen verboden te wijzigen vegetatie verloren gaat (p. 42).	Het verdwijnen van de graft wordt in het plan-MER als gering negatief effect beoordeeld, zolang er op het terrein nieuwe ecologische verbindingssassen worden voorzien. Dit wordt verder aangevuld.
Agentschap Natuur & Bos	De effecten van de wijziging in de grondwaterhuishouding worden onvoldoende vertaald in het hoofdstuk natuur.	De nodige doorvertaling van het plan-MER wordt doorgevoerd.
Agentschap Natuur & Bos	Er wordt geen overzicht gegeven van de effecten per discipline (vertaling van conclusies plan-mer).	Dit wordt in de toelichtingsnota per discipline aangevuld.
Agentschap Natuur & Bos	De aanbevelingen uit het plan-mer moeten gepresenteerd worden.	Dit wordt verder aangevuld.
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie		
Agentschap Onroerend Erfgoed	<p>Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan situeert zich de als monument beschermde begraafplaats 'Oak Dump Cemetery'. Het voorliggende voorontwerp voorziet een herbestemming van de begraafplaats van golfterrein naar agrarisch gebied wat niet in overeenstemming is met zowel de huidige bestemming als met de erfgoedwaarden van de beschermde begraafplaats.</p> <p>Het Agentschap Onroerend Erfgoed vraagt om het perceel van de beschermde begraafplaats te herbestemmen naar een zone-eigen bestemming zoals gemengd open ruimtegebied met cultuur-historische waarden.</p>	<p>Er kan akkoord gegaan worden met het herbestemmen naar 'Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarden'.</p> <p>Het herbestemmen zal er namelijk o.a. voor zorgen dat zich minder problemen voordoen bij het aanvragen van omgevingsvergunningen.</p> <p>Daarnaast voorziet het recente wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten inzake ruimtelijke ordening, ruimtelijke veiligheidsrapportage en milieurapportage goedgekeurd op 28 september 2018, dat stedenbouwkundige handelingen m.b.t. begraafplaatsen als handelingen van algemeen belang worden beschouwd. Hieruit volgt dat dergelijke handelingen ook zonder planningsinitiatief kunnen worden vergund.</p>
Agentschap Onroerend Erfgoed	<p>Het voorontwerp voorziet een omzetting naar erfgoedlandschap voor de percelen binnen het vastgestelde landschapsrelict 'Ieperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen'.</p> <p>De grootste zone van het erfgoedlandschap betreft de uitbreiding van het golfterrein waarbij de huidige landschapskenmerken zullen verdwijnen bij realisatie van het golfterrein.</p>	<p>Het omzetten van de vastgestelde ankerplaats naar een erfgoedlandschap wordt in vraag gesteld, echter ligt deze omzetting decretaal vast.</p> <p>Antea Group neemt contact met het Agentschap Onroerend Erfgoed welke alternatieven hier voorhanden zijn. Het standpunt omtrent het verdwijnen van de landschapskenmerken kan worden gevolgd, echter speelt het archeologisch erfgoed hier ook een belangrijke rol.</p>

	De maatregelen voor het behoud van de erfgoedwaarden en –kenmerken ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het erfgoedlandschap zijn bijgevolg niet verenigbaar met de herbestemming naar golfterrein. In die zin kan de afbakening van een erfgoedlandschap in vraag worden gesteld.	
CO7	In de zorgnota staat dat na het afgraven van de teelaarde een archeoloog ter plaatse komt voor verder onderzoek.	Er wordt gesteld dat voldaan dient te worden aan het Onroerenderfgoeddecreet waarbij een bekrachtigde archeologienota bij de omgevingsaanvraag tot stedenbouwkundige handelingen moet gevoegd worden.
CO7	Artikel 3 m.b.t erfgoedlandschappen is contradictorisch opgesteld. Integreren van hoofdstuk 5 van het Onroerenderfgoeddecreet.	Het voorschrift wordt herschreven en aangevuld met de decretale basis.
CO7	De zorgnota moet aangevuld worden met de te verwijderen landschapselementen.	Dit wordt verder aangevuld.
CO7	Het plan is getekend vanuit golftechnische wensten, maar niet vanuit archeologisch standpunt, veiligheid, natuurlijke waarden,	Verder onderzoek wordt gevraagd aan de golfclub.
<i>Trage wegen / recreatie</i>		
Gecoro	In het voorontwerp van RUP is er sprake van bestemmingsvoorschriften die recreatief medegebruik suggereren. De GECORO vindt dit een belangrijk principe dat ook van toepassing is op andere plaatsen in het open ruimtegebied die geëxploiteerd worden door de landbouw. Het behoud van het volledig tracé van het Waterstraatje is een minimum om dit recreatief medegebruik van de golf te garanderen.	Aan de initiatiefnemer zal gevraagd worden om de inrichting van de golfzone te herbekijken i.f.v. een maximaal behoud van het tracé Waterstraatje. Bovendien zit er een belangrijke leiding van Elia onder het Waterstraatje, die bereikbaar dient te blijven. Sport Vlaanderen benadrukt dat ook de veiligheid van de recreanten die gebruik maken van de weg moet gegarandeerd worden en dat het behoud van het tracé daarom niet evident is.
Gecoro	Het Waterstraatje is feitelijk de middeleeuwse Waastenstraat. Deze landwegel wordt door de GECORO beschouwd als 'historisch erfgoed'. Voor de GECORO is de verlegging ervan geen evidentie. Zijn er voldoende goede argumenten om de bedding te verleggen? Kan de inrichting van de golfbanen niet aangepast worden aan deze historische weg? De GECORO stelt voor dat de inrichting van het golfterrein zich inpast in het tracé van het Waterstraatje, en niet omgekeerd.	

Gecoro	De GECORO neemt aan dat het nieuwe inrichtingsplan van de golf reeds uitgetekend is. Het verleggen van het Waterstraatje doet dit vermoeden. De vraag is wat de rol van de GECORO in deze dan nog inhoudt. De inrichting moet het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan volgen en niet omgekeerd.	
Provincie West-Vlaanderen	Binnen het plangebied dient aandacht te zijn voor trage verbindingen (zie Vlaams Golfmemorandum). In het GRUP wordt omwille van golftechnische redenen, en de daaraan gekoppelde veiligheidsmaatregelen, voorgesteld om een wandelpad te verplaatsen. Een omlegging van het bestaande pad wordt als noodzakelijk beschouwd. Dit pad is opgenomen als route op het knooppuntennetwerk en is eveneens opgenomen als buurtweg in de Buurtwegenatlas. Hoe zal deze wandelas omgelegd worden? Er dienen garanties opgenomen te worden dat er wel degelijk een nieuwe wandelas ontstaat.	
Sport Vlaanderen	Het is belangrijk, gezien de grootte van het golfterrein, dat er ook aandacht is voor de andere recreanten in het gebied. Het bestaande aanbod aan wandel- en fietswegen doorheen het plangebied (uitbreidingszone golfterrein) wordt behouden. Omwille van het veiligheidsaspect en de inrichting van de holes (golf technische regels) zal het tracé van de voetweg (nr. 19) worden verlegd. De permanent bewegwijzerde mountainbikeroute 'MTB Ieper' loopt, doorheen het plangebied, langs de hierboven vermelde voetweg. Bij het herbekijken van het tracé dient ook met deze recreatieve route rekening gehouden te worden. Meer informatie over de groene lus 'MTB Ieper' vindt u op de website van Sport Vlaanderen.	De recreatieve MTB lus wordt mee opgenomen binnen het overzicht van de recreatieve verbindingen aanwezig binnen het plangebied. Het inplantingsplan dient hierop te worden afgestemd.
<i>Mobiliteit en parkeren</i>		
Gecoro	De impact op mobiliteit wordt te weinig onderzocht in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Qua mobiliteit wordt enkel de status quo van parkeerplaatsen beschreven. De extra mobiliteit/verkeersdruk die zal gegenereerd worden door het hogere bezoekers- en ledenaantal moet verder onderzocht worden. Ook de impact van het extra verkeer op de vele zachte weggebruikers die in deze directe omgeving recreëren (wandelaars, lopers, recreatieve en sportieve fietsers, ATF-fietsers, ...) moeten meegenomen worden.	De uitwerking van de discipline mobiliteit uit het plan-MER wordt verder doorvertaald binnen het visieluik van de toelichtingsnota. De impact van het extra verkeer op de trage weggebruiker en de recreanten in de omgeving wordt verder onderzocht. Het verlaagd aanleggen van trage verbindingen kan als inrichtingsbepaling worden meegenomen.

	Er zijn mogelijkheden om de extra verkeersdruk op een goede manier te structureren en de verkeersveiligheid en -leefbaarheid van de verschillende weggebruikers (bezoekers golf, de recreant, de omwonenden, het landbouwverkeer) aan te pakken. Zo stelt de GECORO voor om na te gaan of de Bernikkewallestraat als een 'recreatieve weg' in te richten.	
Gecoro	In het verleden werd de openbare weg verlaagd i.f.v. de veiligheid van de gebruikers van de weg (golfballetjes tegen voorbijgangers). Deze veiligheidsproblematiek moet reeds meegenomen worden bij de opmaak van het RUP.	
Provincie West-Vlaanderen	In de toelichtingsnota staat (p. 38) dat een aantal bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden om enkele parkeerplaatsen die verdwijnen te vervangen. Waar worden deze nieuwe parkeerplaatsen voorzien? Binnen het gebied voor golfterrein (art. 1) is namelijk geen bebouwing of verharding toegestaan.	Het wijzigen van de parkeerplaatsen en de situering ervan binnen het plangebied wordt in beeld gebracht.
CONCLUSIES		
Adviesinstantie	Advies	
Agentschap Natuur & Bos	<p>Het voorontwerp RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op voorwaarde dat de gemeente de delegatie krijgt van de Vlaamse Regering voor de opmaak van dit RUP - Op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de doorgegeven opmerkingen, met name: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Groenbuffer rond de fairways moet minimaal 5m zijn ▪ Rond de waterpartijen moet een bufferzone van minimaal 10m worden voorzien waarin geen gebruik gemaakt wordt van bemesting en/of pesticiden ▪ Duiding van de inrichtingsprincipes van de nieuwe waterpartijen ▪ Voorzien van nieuwe ecologische verbindingssassen ▪ Geen verlichting van de speelzones van het golfterrein ▪ Behoud van de veedrinkpoel ▪ Aanbevelingen uit het plan-mer opnemen 	
Agentschap Onroerend Erfgoed	Het voorontwerp RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.	
Departement Landbouw & Visserij	Het voorontwerp RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.	
Departement Omgeving	Het voorontwerp RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.	
Gecoro	Het voorontwerp RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.	
Provincie West-Vlaanderen	Het voorontwerp RUP wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.	
Sport Vlaanderen	Het voorontwerp RUP wordt positief geadviseerd.	

Vlaamse Milieumaatschappij

Het voorontwerp RUP wordt gunstig geadviseerd.