



**Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Golfterrein Witbos**

In Herentals en Westerlo

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het plan-MER in bijlage IV bevat ook een verscherpte milieutoets en een watertoets.

De bestemmingswijziging van militair domein naar recreatiegebied en bosgebied geeft geen aanleiding tot planschade of planbaten. Daarom is er geen afzonderlijk bijlage met een register met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie.

Er is zijn geen specifieke risico's op het vlak van externe veiligheid vermits er geen bedrijven worden toegelaten die toxische stoffen gebruiken en vermits het golfterrein zich niet bevindt in de nabijheid van dergelijke bedrijven. Daarom is er geen bijlage met een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). De VR-toets waaruit blijkt dat er geen RVR nodig is, is opgenomen als bijlage V.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

'Golfterrein Witbos'

In Herentals en Westerlo

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Golfterrein Witbos'.

de minister-president van de Vlaamse Regering

De Vlaamse minister van Justitie en
Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR

G

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatiegebied'.

Artikel 1. Gebied voor golfterrein

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van golfterreinen.

Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengt.

Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:

- lawaaisporten;
- verblijfsrecreatie;
- zelfstandige horeca;
- ontbossing.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van het gebied als golfterrein, en andere sporten die daarmee verenigbaar zijn, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen uit artikels 1.2 tot en met 1.5.

In het gebied kan een 13-holes golfterrein met oefenholes en bijhorende voorzieningen aangelegd worden. De overige ruimte moet ingericht worden als een publiek toegankelijke groene ruimte voor recreatief medegebruik en natuur.

Bestaand bos dient integraal behouden te blijven. Volledige of gedeeltelijke kaalslag, zoals vermeld in artikel 4, 12°, van het bosdecreet van 13 juni 1990 is verboden. Binnen dit gebied kan geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen worden voor een volledige of gedeeltelijke ontbossing, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van het bosdecreet van 13 juni 1990. Evenmin kan een ontheffing van het ontbossingsverbod, zoals vermeld in artikel 90bis, §1, derde lid van het bosdecreet van 13 juni 1990, worden toegekend.

Bij de inrichting van het gebied gelden volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes:

- aandacht voor veiligheid en minimale functionele scheiding;
- maatregelen om de impact van de activiteiten op de omgeving te beperken;
- respect voor het historisch militair karakter van het gebied en de aanwezige erfgoedelementen zoals de gebouwen, het spoortraject, spooreplacement door de landschappelijke integratie van deze elementen in de nieuwe inrichting en als langzaam verkeerverbinding of ontsluiting van het domein;
- toegang voor autoverkeer is beperkt tot de op het grafisch plan aangeduide toegangswegen;
- de verbindingen voor langzaam verkeer zoals aangeduid op het grafisch plan zijn publiek en op elk tijdstip toegankelijk;
- publiciteitsinrichtingen en reclame zijn toegelaten voor zover in rechtstreeks verband met de uitbating van het golfterrein en de toegelaten activiteiten. Hierbij wordt maximaal gestreefd naar integratie op bestaande gebouwen of constructies. Vrijstaande publiciteitsinrichtingen zijn toegelaten voor zover ze beperkt zijn in aantal en omvang, ze niet zichtbaar zijn van buiten het terrein en ze eenvormig zijn in kleurgebruik;
- verlichting is enkel mogelijk ter hoogte van de gebouwen, driving-range, parkeerplaats, verbindingen voor langzaam verkeer en ontsluitingswegen. Het verlichtingssysteem wordt voorzien van full-cutoff armaturen en bewegingssensoren. Er wordt gebruik gemaakt van monochromatische verlichting. Nachtverlichting is niet toegelaten;
- bij de inrichting van het gebied wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, waarbij het afvoeren van bodem niet is toegelaten.

Artikel 1.2

In het gebied zijn alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van droogte en wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, met inbegrip van de aanleg van waterpartijen en vijvers in functie van beregening, eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets en voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Voor zover de ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht, zijn volgende handelingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en de inrichting van uitkijplekken en -torens;
- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Artikel 1.3

Voor zover de ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang wordt gebracht, is de occasionele organisatie van evenementen en socio-culturele activiteiten eveneens toegelaten. Evenementen zijn verplaatsbare gebeurtenissen waarbij muziek, kunst, cultuur, sport, religie, wetenschap of een combinatie van deze centraal staat.

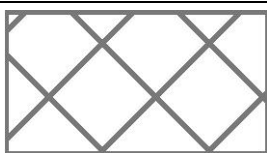
Hierbij gelden volgende randvoorwaarden:

- kleinschalige evenementen en socio-culturele activiteiten geven door hun aard en schaal geen aanleiding tot verhoging van de dynamiek en kunnen door hun schaal gelijktijdig plaatsvinden met de dagelijkse golfactiviteiten; het parkeergebeuren dient volledig op eigen terrein opgevangen te kunnen worden;
- grootschalige evenementen kunnen niet gelijktijdig georganiseerd worden met de normale golfactiviteiten; de frequentie van grootschalige of meerdaagse evenementen is beperkt tot maximaal 12 evenementen per jaar; de duur van een grootschalig of meerdaags evenement is beperkt tot maximaal 3 aaneengesloten dagen, de periode van op- en afbouw niet meegerekend.

Het gebruik van het domein en de gebouwen louter voor de organisatie van evenementen en socio-culturele activiteiten is niet toegelaten.

Voor het geheel van de toegelaten activiteiten worden maatregelen uitgewerkt in functie van het stimuleren van het gebruik van alternatieven voor het autoverkeer in de vorm van een bedrijfsvervoerplan. Het bedrijfsvervoerplan bevat specifieke maatregelen voor grootschalige evenementen en socio-culturele activiteiten.

In functie van de spreiding van het verkeer en mogelijke overlast voor de omgeving kan bij grootschalige evenementen een tijdelijke overloop-parking ingericht worden op de bestaande verharding ter hoogte van de boogloods in het zuiden van het plangebied. De toegang tot deze parking kan in dat geval occasioneel georganiseerd worden vanuit de Britselaan.



aanduiding in overdruk

Artikel 1.4 Natuurverweving

Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en toegelaten recreatie nevensgeschikt zijn. De natuurwaarden in het gebied worden opgewaardeerd.

In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:

- de voor de functie recreatie vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden en kleine landschapselementen behouden blijven;
- alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten;
- de rough en semi-rough krijgen een natuurlijke karakter en beheer;
- beplantingen, waterpartijen, roughs en buiten-spelzones worden natuurgericht aangelegd en er wordt ruimte gelaten voor spontane ontwikkeling van vegetatie; in geval van aanplantingen wordt gekozen voor streekeigen en standplaatsgeschikte soorten;
- tussen de bosbestanden en de fairways kunnen beplante taluds worden aangelegd;
- bosranden worden aangelegd en beheerd als geleidelijke overgang tussen bos en omgeving;

- ter hoogte van de Zandkapelweg wordt voorzien in een groenstrook van minstens 25 meter breed, tussen de perceelsrand en de verharding aansluitend bij de bestaande loods;
- bestaande verharding en bebouwing kan gedeeltelijk behouden blijven in functie van de exploitatie van het gebied als golfterrein en de doorbaarheid van het domein. De aanleg van bijkomende verharding of bebouwing is niet toegelaten;
- de bebouwings- en verhardingsgraad in het gebied aangeduid met de overdruk "natuurverweving" wordt met 25 procent verminderd door afbraak van bestaande gebouwen en verwijderen van bestaande verharding. Deze vermindering wordt gerealiseerd als een onderdeel van de eerste aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor de regularisatie van bestaande golfinfrastructuur.



aanduiding in overdruk

Artikel 1.5 Gebouwen en verhardingen

In het in overdruk aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:

- bestaande verharding en bebouwing kan behouden blijven in functie van de exploitatie van het gebied als golfterrein en de toegelaten handelingen en activiteiten;
- maximaal één conciërgewoning in het gebied is toegelaten;
- aanpassingen aan bestaande verhardingen zijn toegelaten;
- de bebouwings- en verhardingsgraad in het gebied aangeduid met de overdruk "gebouwen en verhardingen" wordt met 10 procent verminderd door afbraak van bestaande gebouwen en verwijderen van bestaande verharding. Deze vermindering wordt gerealiseerd als een onderdeel van de eerste aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning voor de regularisatie van bestaande golfinfrastructuur.
- renovatie, vernieuwbouw en uitbreiding van bestaande gebouwen is toegelaten voor zover gebruik gemaakt wordt van reeds verharde oppervlaktes en mits behoud van de militair-historische kenmerken. Afbraak van bestaande gebouwen en vervanging door nieuwbouw is toegelaten voor zover het historisch-militair karakter van het domein als geheel behouden blijft;
- de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en verhardingen op de omgeving wordt geminimaliseerd.

Het bestaande, centraal gelegen paradeplein vormt het centrale plein waar alle verkeerstromen (auto's, fietsers en wandelaars) samenkomen.

Het parade plein kan ingericht worden als permanente parking en krijgt een groenere aankleding door de aanplant van hagen, plantvakken of bomen die het karakter van het plein benadrukken. Op en rond het plein kunnen kleinschalige constructies, andere dan gebouwen, geplaatst worden die de beleving van het centrale paradeplein mogelijk maken. Er kunnen infoborden en -panelen geplaatst worden die de geschiedenis van de plek in herinnering brengen.



aanduiding in overdruk

Artikel 2. Gebied voor lokale sporthal

Dit gebied is bestemd voor de realisatie van een lokale sporthal met bijhorende infrastructuur.

Delen van dit gebied die niet ingericht worden voor het functioneren van een lokale sporthal kunnen ingericht worden in functie van het golfterrein of natuur.

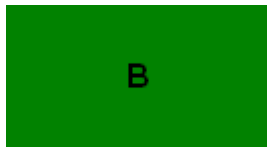
Het gebied kan in zijn geheel worden ingericht als golfterrein of als natuurgebied in geval er geen sporthal wordt gerealiseerd op deze locatie.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie en het functioneren van een lokale sporthal met bijhorende parking en buitenspeelterreinen, zijn toegelaten, voor zover rekening gehouden wordt met volgende randvoorwaarden:

- autonome horeca-faciliteiten zijn niet toegelaten;
- de maximale bebouwing bedraagt 2.500 m²;
- mogelijkheid voor aanleg van een parking, noodzakelijk voor het functioneren van een sporthal, voor zover dit niet leidt tot een toename van de reeds verharde oppervlakte; de aanleg van een parking als onderdeel van de sporthal is toegestaan. De aanleg van een parking voor andere activiteiten, zoals golf of evenementen is niet toegestaan;
- eventuele boscompensatie voor ontbossing in functie van de lokale sporthal of de ontsluiting ervan wordt voorzien binnen het plangebied;
- bestaande verharding kan behouden blijven;
- autoverkeer is enkel mogelijk vanuit de op het grafisch plan aangeduide toegangsweg;
- maximale inpassing in het groene karakter van het gebied.

In het gebied voor lokale sporthal gelden volgende bijkomende bepalingen:

- het behoud van bestaande verhardingen voor het gebruik als fiets- en wandelpad is toegelaten. Gebruik van deze verbinding voor autoverkeer is niet toegelaten, met uitzondering van de verbinding die op het grafisch plan is aangeduid als toegangsweg;
- respect voor het historisch militair karakter van het gebied en de aanwezige erfgoedelementen zoals het spoortraject, spooreplacement en omheining, door de landschappelijke integratie van deze elementen in de nieuwe inrichting en als langzaam verkeerverbinding of ontsluiting van het domein.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.

Artikel 3. Bosgebied

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Bij de aanleg wordt voorzien in samenhang met de bestaande bosstructuur in de omgeving.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.

Nieuwe verhardingen zijn niet toegelaten.

Bestaande verharding wordt zo veel als mogelijk verwijderd.

Het behoud van bestaande verhardingen voor het gebruik als fiets- en wandelpad is toegelaten. Gebruik van deze verbinding voor autoverkeer is niet toegelaten;



Aanduiding in overdruk

Artikel 4. Verbinding voor langzaam verkeer

Om functionele relaties te versterken worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. Doorheen het ganse gebied is de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer toegelaten.

De verbindingen voor langzaam verkeer moeten voldoen aan volgende randvoorwaarden:

- Op de plaatsen aangeduid op het grafisch plan is de aanleg van een wandelpad verplicht. Deze aanduiding is indicatief en verbindt de plaatsen die met elkaar verbonden moeten worden en waar verplicht moet worden aangetakt op publieke paden en wegen buiten het golfterrein.
- De maximumbreedte is 3,5 meter.
- De verbinding kan half-verhard worden maar is waterdoorlatend, tenzij gebruik gemaakt wordt van een bestaande verharding.
- Bij de aanleg van nieuwe paden en de inrichting van bestaande paden wordt maximaal rekening gehouden met maximale toegankelijkheid en met de veiligheid van de wandelaars en fietsers.



Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 5. Toegangswegen en ontsluiting voor autoverkeer

De ontsluiting van het golfterrein voor het autoverkeer gebeurt naar Witbos.

Bijkomende toegangen voor voertuigen van de domeinbeheerder, leveranciers en hulpdiensten zijn toegelaten vanuit de omliggende openbare wegen, zoals aangeduid op het plan.

De bestaande verhardingen kunnen gebruikt worden voor autoverkeer.

De aanleg van nieuwe verharde toegangswegen voor autoverkeer is niet toegelaten, behoudens de aanleg van een nieuwe toegangsweg voor autoverkeer in functie van de ontsluiting van de sporthal, voor zover voldaan is aan volgende randvoorwaarden:

- De toegangsweg voor autoverkeer naar de parking aansluitend bij de sporthal gebeurt naar Witbos.
- De toegangswegsweg wordt maximaal aan de randen van het terrein gelegd met een groene inkleding ten opzichte van de omgeving.
- Bestaand groen wordt maximaal behouden.
- De toegangswegen worden ingericht in functie van gemengd verkeer met de nodige aandacht voor de veiligheid van alle weggebruikers.
- Aandacht voor waterafvoer en groene bufferstrook naar de omgeving en het golfterrein.

In functie van de spreiding van het verkeer en mogelijke overlast voor de omgeving kan bij grootschalige evenementen een tijdelijke overloop-parking ingericht worden op de bestaande verharding ter hoogte van de boogloods in het zuiden van het plangebied. De toegang tot deze parking kan in dat geval occasioneel georganiseerd worden vanuit de Britselaan.