



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

## Golfterrein Witbos

in Herentals en Westerlo

### Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst

Het GRUP 'Golfterrein Witbos' is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Herentals en Westerlo.

Het GRUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I: het verordenend grafisch plan;
- Bijlage II: de verordenende stedenbouwkundige voorschriften;
- Bijlage IIIa: de toelichtingsnota - tekst;
- Bijlage IIIb: de toelichtingsnota - kaarten;
- Bijlage IV: het plan-milieueffectrapport (plan-MER).
- Bijlage V: VR-toets

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

# 1 Inhoudsopgave

Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst .....	1
1 Inhoudsopgave .....	1
2 Inleiding.....	2
3 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan.....	3
4 Planningscontext .....	5
4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	5
4.1.1 De bindende bepalingen .....	5
4.1.2 Tweede partiële herziening.....	5
4.1.3 Het richtinggevend gedeelte .....	5
4.1.4 Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Neteland' .....	7
4.2 Vlaams golfmemorandum.....	7
4.3 Gemeentelijk RUP KAMP A in Westerlo .....	10
5 Bestaande feitelijke, ruimtelijke en juridische toestand .....	11
5.1 Bestaande feitelijke toestand .....	11
5.2 Bestaande juridische toestand.....	11
5.3 Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving .....	12
5.4 Functioneren bestaande golfterrein .....	14
6 Verantwoording van het planvoorstel.....	22
7 Specifieke beoordelingen en toetsen.....	27
7.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring.....	27
7.1.1 Inleiding.....	27
7.1.2 Referentiesituatie, nulalternatief, locatiealternatieven en inrichtingsalternatieven .....	27
7.1.3 Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het GRUP.....	28
7.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden .....	32
7.3 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets .....	32
7.4 Watertoets.....	32
7.5 Archeologie.....	33
8 Ruimtebegroting .....	34
8.1 Ruimtebegroting.....	34
9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften .....	35
10 Op te heffen voorschriften.....	45
11 Register planbaten en planschade.....	45

## 2 Inleiding

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikersschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en kaarten van de toelichtingsnota (Bijlage IIIa en IIIb) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, ze bevatten toelichting over de planopties en de verantwoording ervan. De toelichtingsnota heeft een informatief karakter.

Het plan bevat geen register met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie vermits het plan betrekking heeft op een gebied bestemd als militair domein. De bestemmingswijziging van militair domein naar recreatiegebied geeft geen aanleiding tot planschade of planbaten.

Het plan-MER is goedgekeurd op 8 november 2018. Bij de opmaak van het voorontwerp en ontwerp is rekening gehouden met het goedgekeurde plan-MER en de milderende maatregelen die daarin zijn geformuleerd. Bijlage IV bevat het goedgekeurde plan-MER.

Een RVR is voor dit plan niet vereist. Er zijn geen Seveso-activiteiten in de nabijheid van het golfterrein en er worden geen Seveso-activiteiten toegelaten. De RVR-toets is opgenomen als bijlage V.

### 3 Situering en aanleiding voor de opmaak van het plan

Met het GRUP 'Golfterrein Witbos' wordt de bestendiging en regularisatie van het bestaande golfterrein 'Witbos' mogelijk gemaakt. Daarnaast worden er mogelijkheden geboden voor het medegebruik van het domein voor evenementen en voor de bouw van een lokale sporthal. Deze invulling maakt het maximaal behoud van het bestaande bos mogelijk. Ter hoogte van de zone voor inplanting van een lokale sporthal wordt eveneens een deel van het plangebied aangeduid als bosgebied voor de versterking van de bosstructuur en eventuele inrichting als speelbos.

Het golfterrein is gelegen op het grondgebied van Herentals en Westerlo. Ten noorden sluit het terrein aan bij de dorpskernen Olen en Noorderwijk (deelgemeente van Herentals). Naar het oosten vormt de dorpskern van Oosterwijk (woonkern Westerlo) een grens. In het zuidwesten gaat het over in de dorpskom van Morkhoven (deelgemeente van Herentals).



Het golfterrein is in 1965 aangelegd op een voormalige militaire Britse basis, gekend als kamp A. Op de basis staan een tiental kenmerkende boogloodsen met verharde toegangswegen. Aanvankelijk was de golfbaan slechts 3 holes groot, maar in de jaren werd ze uitgebreid naar 9 holes. In 1998 werd de baan uitgebreid tot de huidige 13 holes. Het Golfterrein dat opgenomen wordt in dit plan neemt een oppervlakte in van ongeveer 47 ha.



Het golfterrein is bestemd als militair domein. Met dit GRUP wordt bestemmingswijziging naar recreatiegebied / golfterrein doorgevoerd en wordt de uitbreiding van het aantal holes van 13 naar 18 holes mogelijk gemaakt. Van de bestaande gebouwen wordt gebruik gemaakt voor lokale functies en er komt een sporthal. Enkele ongebruikte voormalige militaire gebouwen zullen afgebroken worden.

In het Vlaams Golfmemorandum is het golfterrein van Golfclub Witbos opgenomen in de lijst van mogelijke uitbreidingen van bestaande terreinen op gewestelijk niveau. De uitbreiding met 5 holes, zoals voorzien in het golfmemorandum, tot een volwaardige 18 holes golfbaan met uitgebreide oefenfaciliteiten (zoals mini-holes, driving ranges, chipping greens, putting greens, oefenparcours...) wordt niet doorgevoerd. De inrichting zal gebeuren via het 'eco-golfprincipe', waarbij er rekening wordt gehouden met de ecologische waarden van het terrein. Door natuurgerichte aanplanten wordt getracht om de golfterreinen te laten opgaan in het omliggende landschap, rekening houdend met het historisch karakter van het plangebied.

De bestaande boogloodsen zullen deels hergebruikt worden met de nodige demo-, technische en stockagefaciliteiten. De gebouwen kunnen gebruikt worden voor kleinschalige activiteiten. Er wordt ook een beperkt aantal grotere events mogelijk gemaakt. Verder zal de golfclub voor een ruimer publiek toegankelijk blijven, met sociaal verantwoorde tarieven alsook door het openstellen van het terrein voor recreatief medegebruik. Dit zal worden verwezenlijkt door de aanleg van wandel -en fietsroutes langs de randen van het terrein met mogelijke uitkijkposten. Op de voormalige spoorwegbedding zal een sporthal en extra parkeerplaats voorzien worden. Er wordt ook een meer centraal gelegen clubhuis voorzien.

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

#### 4.1.1 De bindende bepalingen<sup>1</sup>

Het Vlaams Gewest bakent de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur als volgt af in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- 125.000 ha grote eenheden natuur of grote eenheden natuur in ontwikkeling (in overdruk) Daarvoor is een toename van 38.000 ha natuur- en reservaatgebied (t.o.v. 1994) tot een totaal van 150.000 ha natuur- en reservaatgebied nodig.
- 750.000 ha agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw.
- 10.000 ha bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied, tot een totaal van 53.000 ha bosgebied.
- 80.000 ha natuurverwevingsgebied (in overdruk) op niet groene bestemmingen.

#### 4.1.2 Tweede partiële herziening

Met de tweede partiële herziening van het RSV in 2011 is de mogelijkheid voorzien om bijkomende ruimte in te nemen voor recreatieve activiteiten zoals golfterreinen. Het pakket beschikbaar voor recreatie werd met 2.000 ha verhoogd tot maximaal 21.000 ha. Van dit pakket kan 1.000 tot 1.500 ha worden bestemd in gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeenten kunnen 500 tot 1.000 ha recreatie bestemmen. In functie van de behoeften kan het pakket dat wordt voorbehouden voor het lokale niveau ook gebruikt worden op bovenlokaal niveau. Dit geldt ook andersom. Via monitoring wordt bewaakt dat de som van de bestemmingswijzigingen op lokaal en bovenlokaal niveau niet boven de 2.000 ha uitstijgt. Op 1 januari 2020, de meest recente update van de gegevens, bedroeg de oppervlakte recreatie 20.600 ha, zodat er nog een beschikbare oppervlakte van 400 ha is.

#### 4.1.3 Het richtinggevend gedeelte

##### Ontwikkelingsmogelijkheden voor golfterreinen

Golfinfrastructuren komen in verschillende ruimtelijke verschijningsvormen voor. Vooral de verschillen in oppervlakte bepaalt de ruimtelijke impact. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief en de bevoegdheidsverdeling zijn geënt op de drie types golfinfrastructuur die internationaal worden onderscheiden.

Het Vlaams gewest is bevoegd voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40 ha (type III-terrein), golfterreinen type II die gelegen zijn in een gebied van gewestelijk belang en golfterreinen gelegen in specifieke beschermingszones en overstromingsgebieden die zijn afgebakend in stroomgebiedbeheersplannen of bekkenbeheersplannen. Onder andere door de omvangrijke oppervlakte, wordt een golfterrein type III beschouwd als een hoogdynamische vorm van recreatie. De totale

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.

oppervlakte die wordt ingenomen door een 'klassieke' 18 holes baan bedraagt ca. 40-70 ha. Het ruimtebeslag van de bespeelde zones ligt voor een 18 holes baan relatief vast. De onbespeelbare zones zijn daarentegen variabel van oppervlakte. In Vlaanderen kan men stellen dat de banen gemiddeld 60 ha groot zijn en een belangrijke zone 'buiten spel' en 'roughs' omvatten. Deze zones 'buiten spel' en 'roughs' lenen zich voor natuurontwikkeling en/of recreatief medegebruik. Voor de bestaande en nieuwe terreinen zullen de afslagzones ('tees'), de 'greens', de 'fairways' (+ 'semi-roughs'), de 'practice' ('driving range', 'puttinggreen') en de parkings en gebouwen in functie van de golf in de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgenomen als 'golfzone'.

Het golfterrein Witbos is met haar 13 holes een type III terrein. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 47 ha, de buiten spel zones inbegrepen.

### **Ruimtelijke principes voor nieuwe terreinen**

De ruimte in Vlaanderen is schaars en verschillende sectoren maken aanspraak op deze ruimte. De inplanting van nieuwe functionele zones voor niet lawaaierige buitensporten (waaronder golf) gebeurt daarom op een weloverwogen manier en wordt geconcentreerd in het kader van zorgvuldig ruimte gebruik.

Bij de inplanting worden verschillende (recreatieve) functies verweven. De inrichting is zodanig dat recreatief medegebruik mogelijk is en ook andere vormen van medegebruik kunnen worden overwogen. Het is aangewezen dat nieuwe terreinen voor niet lawaaierige buitensporten steeds multifunctioneel worden ingevuld. Mogelijkheden zijn: wandelwegen, fietspaden, ruiterspaden, visvijvers, surfen/zeilen, ligweide, zitbanken (rustpunt) pétanque, tennis, bowls, ...

Als voorwaarde geldt dat deze multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten niet interveniëren met het golfspel met het oog op de veiligheid en de vrije toegankelijkheid. Gezien de veiligheidsvereiste moet voldoende ruimte beschikbaar zijn om te komen tot een multifunctionele invulling. Bij een nieuw initiatief worden de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en medegebruik bepaald via een inrichtings- en beheersplan.

Het medegebruik moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- een voldoende minimale oppervlakte (veiligheidsmarges dienen ingebouwd te worden);
- wanneer de ruimte binnen het terrein niet voldoende is kan recreatief medegebruik ook rond het golfterrein voorzien worden;
- een functionele scheiding tussen de verschillende activiteiten door o.a. een groenscherm;
- de meervoudige invulling mag niet ten koste gaan van de afzonderlijke recreatieactiviteit.

Nieuwe golfterreinen moeten voldoen aan het concept van 'eco-golfterrein'. Het betreft terreinen die aan de volgende regels beantwoorden:

- deelname aan de formule 'eco-convenant';
- opstart lokale begeleidingscommissie;
- golf blijft de hoofdfunctie."



#### **4.1.4 Het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de regio 'Neteland'**

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos voor dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

In de Gewenste Ruimtelijke Structuur Regio Neteland is de omgeving van het golfterrein Witbos opgenomen als zone 7.2 Heuvelrug Olen – Geel. Met als ruimtelijk perspectief "Patronen van bosfragmenten behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en of landschapselementen" met vermelding: "De bosstructuur van de heuvelrug Olen-Geel wordt gevrijwaard van verdere versnippering. Deze bossen vormen een belangrijk aandachtsgebied voor versterking van de bosstructuur via bosuitbreiding". Er geldt dus een doelstelling van bosuitbreiding.

Voor de omgeving van het golfterrein zijn op korte termijn geen acties voorzien in uitvoering van de AGNAS-visie.

## **4.2 Vlaams golfmemorandum**

### **Historiek**

De Vlaamse Regering hechtte op 23 juni 2003 haar goedkeuring aan 'Het Vlaamse Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van multifunctionele zones voor niet-lawaaierige buitensporten.' Het memorandum biedt een kader voor bestaande en toekomstige aanspraken vanuit de golfsector en vanuit niet-lawaaierige buitensporten in het algemeen. Bovendien gaat het uit van een duurzaam en gebundeld ruimtegebruik. Er wordt onder meer aandacht besteed aan een multifunctionele en ecologische invulling van (nieuwe) terreinen. Op basis van aantal holes en oppervlakte worden de golfterreinen ingedeeld in drie types en gerelateerd aan de drie bestuursniveaus (subsidiariteitsprincipe). Voor 18-holes golfterreinen en golfterreinen groter dan 9 holes wordt de bestemming vastgelegd in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het golfterrein Witbos Olen in Herentals en Westerlo wordt in golfmemorandum I aangeduid als een golfterrein waarvoor de bestemming 'golfzone' wordt voorgesteld, maar waar de principes van "eco-golfterrein" worden opgelegd.

### **Specifieke aandacht voor 'eco-golfterreinen'**

#### ***Eco-convenanten***

Vanuit de Europese Golf Vereniging werd het initiatief genomen om op een professionele en technische manier de milieuaspecten van golfterreinen aan te pakken. Dit resulteerde in de oprichting van 'Committed to Green' (in Vlaanderen vertaald tot 'Golf en Milieu') een milieubeleidsprogramma met als doel de milieukwaliteit van golfclubs te verbeteren. Clubs die voldoen aan welbepaalde vooropgestelde kwaliteitsdoelstellingen kunnen een eco-label bekomen.

De Vlaamse Vereniging voor Golf (VVG) heeft een partnership afgesloten met de Golf Environment Organization (GEO) waarmee de twee verenigingen samenwerken om duurzaamheid te promoten binnen de golfsector in Vlaanderen. Dit partnership creëert een koppeling tussen het Golf&Milieu initiatief van de VVG en het internationaal en onafhankelijk certificaat van GEO ('GEO Certified').

De golfclub heeft zich geëngageerd om in te stappen in het 'Golf en Milieu' programma.

Het Vlaams Golfmemorandum heeft wat betreft eco-golfterreinen aangegeven dat volgende principes nageleefd moeten worden:

- Deelname aan de formule 'eco-convenant' met:
  - ✓ Registratie: invullen deelnameformulier, opstellen van een milieubeleidsverklaring, oprichting van een ecoconvenantteam 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.

### ***Overdruk natuurverweving***

Het RSV stelt voorop dat een deel van de 21.000 ha van de recreatiegebieden ook deel uitmaakt van de natuurlijke structuur, met name het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON) zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud, via een aanduiding als natuurverwevingsgebied in overdruk boven de recreatiebestemming. Een precieze taakstelling voor de begrote toestand is hiervoor niet gegeven. De totale oppervlakte natuurverwevingsgebied (aan te duiden in overdruk op alle gebieden die niet tot de bestemmingscategorieën 'natuur', 'bos' of 'overig groen') wordt begroot op 80.000 ha.

De overdruk natuurverweving impliceert dat het gebied opgenomen moet worden in een managementplan waarin de ecologische doelstellingen voor het gebied in relatie tot de ondersteunende rol (continuïteit van ruimtelijke-ecologische verbindingen, buffering van grote eenheden natuur...) die deze gebieden hebben voor het Vlaams Ecologisch Netwerk. Het is dus duidelijk dat enkel die recreatiegebieden waarvoor de aanduiding natuurverwevingsgebied een kwalitatieve en functionele meerwaarde voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau kan betekenen in aanmerking komen voor dergelijke overdruk. Het kan bv. gaan om een gebied voor verblijfsrecreatie die grotendeels uit bos bestaan met daarin verspreide weekendverblijven waarbij het bos een wezenlijke schakel is binnen een bovenlokale natuurlijke structuur. De bos- en heideomgeving van Golf Witbos is hiervan een duidelijk voorbeeld.

Binnen deze gebieden zijn de functies natuur en recreatie nevensgeschikt. Deze nevensgeschiktheid moet geïnterpreteerd worden op het schaalniveau van het volledige gebied en kan zowel functioneel als ruimtelijk van karakter zijn. In de context van golfterreinen zijn beide vormen van verweving van toepassing:

- functionele verweving: bepaalde spelzones kunnen via een aangepast beheer op zich een hogere ecologische waarde krijgen (verweving van natuur-recreatie op eenzelfde perceel)
- ruimtelijke verweving: een afwisseling of mozaïek van plekken met uitsluitend recreatieve functie (hardere infrastructuren, spelzones zonder ecologische waarde...) en effectieve groene zones (vijvers, bosjes...) in het gebied.

Het moet duidelijk zijn dat de groene zones binnen het golfterrein (zones buiten spel en roughs) een essentieel onderdeel zijn van het recreatiegebied en de ecologische infrastructuur vormen die de verwevenheid tussen recreatie en natuur operationaliseren en dus een onderdeel zijn van de 80.000 ha gebieden met overdruk natuurverweving.

waarvan een deel binnen recreatiegebied zal liggen, zoals bedoeld in het richtinggevend deel van het RSV.

Het is dus niet aangewezen om binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een golfterrein de concrete inrichting van het terrein (onderscheid spelzones/zones buiten spel) verordenend vast te leggen. Binnen de totaliteit van het gebied moet de mogelijkheid bestaan om dit flexibel in te vullen en moet ruimte gelaten worden voor evolutie en eventuele herinrichting bij gewijzigde inzichten of noden op het terrein.

### **Multifunctionele invulling**

Het golfmemorandum stelt voor dat nieuwe terreinen multifunctioneel ingevuld worden (gebundelde aanwezigheid van golfsport, paardrijden, tennis, wandelen, fietsen, joggen, ...). *“De kernactiviteit is steeds de golfsport. Bij het inrichten van dergelijke terreinen moet veel aandacht besteed worden aan veiligheid, groeninkleding, beleefbaarheidswaarde, functionele scheiding,... Een belangrijke randvoorwaarde voor de multifunctionele invulling zal de complementariteit zijn van andere niet-lawaaierige buitensporten ten aanzien van de golfsport. Daarom lijkt het aangewezen om beroep te doen op een inrichtings- en beheersplan, waar deze gebundelde taakstelling wordt verduidelijkt”.*

Het Golfterrein Witbos krijgt een multifunctionele invulling door het openstellen van de infrastructuur voor andere activiteiten, door het organiseren van een beperkt aantal grootschalige events en door de aanleg van een wandel- en fietspad rond en doorheen het golfterrein met aansluiting op de wegen rondom het domein. De aanleg van paden en de speelzones gebeurt op een veilige manier zodat golfballen geen gevaar kunnen inhouden voor wandelaars en fietsers.

### **Technische Werkgroep Golf**

De afweging van aanvragen voor de aanleg van een uitbreiding naar of het realiseren van een multifunctionele zone voor niet-lawaaierige buitensporten type III gebeurde door een technische werkgroep op Vlaams niveau. Golfclub Witbos diende in 2009 bij de Technische Werkgroep Golf een dossier in voor de uitbreiding tot 18 holes. De Technische werkgroep heeft het project gunstig geadviseerd op 28 juni 2010 en heeft aan de ontwikkeling een aantal randvoorwaarden gekoppeld:

- Versterken van de natuurwaarden, de landschapswaarden en de bosstructuur;
- Voorzien van voldoende recreatief medegebruik;
- Voorzien van voldoende openbaar groen;
- Afstemmen van de plannen van de verschillende actoren.

De gemeente Westerlo stemde in dat kader in met de uitbreiding tot 18 holes golfterrein met bijhorende oefenfaciliteiten op voorwaarde dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor 4 loodsen gelegen in deze zones niet gehypothekeerd wordt. In overleg met de stad Herentals werden onderstaande krachtlijnen m.b.t. de uitbreiding tot 18 holes met bijhorende oefenfaciliteiten overeengekomen:

- recreatief medegebruik in de contouren van het terrein;
- de golf moet een laagdrempelig gebeuren blijven;
- geen ambachtelijke zone op het terrein;

Na het tot stand komen van het advies van de technische werkgroep golf en de gemeente Westerlo werd het terrein verkocht. Gezien de nieuwe eigenaars niet betrokken waren bij het voortraject werd door de nieuwe eigenaars een aantal wijzigingen gevraagd die in lijn zijn met het reeds bereikte akkoord:

- Inplanting ruimte voor polyvalente sporthal annex gemeenschappelijke parking ter hoogte van Venheide op de voormalige spoorlijn en laad- en loskade van de spoorterminus;
- Combinatie kwalitatieve golfclub/terrein & sociale tarieven;
- Recreatief medegebruik terrein voor fietsers en wandelaars.

Op 19/12/2011 ging het college van de stad Herentals akkoord met de voorgestelde aanpassingen op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met recreatief medegebruik met aandacht voor de veiligheid van deze zachte recreant, aandacht voor het natuurlijke karakter van het gebied, geen hoogdynamisch toeristisch knooppunt ontwikkelen, geen loutere industrie of kleinhandelszaken, activiteiten moeten in verhouding zijn met draagkracht van het milieu.

Bij de definitieve vaststelling van het GRUP wordt geopteerd om geen uitbreiding van het aantal holes te voorzien en de huidige inrichting met 13 holes te behouden.

### 4.3 Gemeentelijk RUP KAMP A in Westerlo

Het RUP Kamp A werd opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Westerlo. De gemeente Westerlo heeft een 4-tal voormalige militaire gebouwen, aangeduid in het rood op onderstaande figuur, en hun onmiddellijke omgeving (Kamp A) een bestemming gemeenschapsvoorzieningen gegeven. Bij de bestemmingswijziging wordt de bosrijke omgeving behouden en blijven de activiteiten beperkt tot de bestaande gebouwen, die gerenoveerd kunnen worden maar waarbij geen structurele uitbreiding is toegestaan. Het RUP Kamp A werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 24 februari 2011. Dit gedeelte van het militair domein wordt dus niet opgenomen in het gewestelijk RUP voor het golfterrein.



## 5 Bestaande feitelijke, ruimtelijke en juridische toestand

De bestaande feitelijke en bestaande toestand wordt grafisch weergegeven op de hieronder vermelde kaarten in bijlage IIIb.

### 5.1 Bestaande feitelijke toestand

Kaart 0	Situering plangebied
Kaart 1	Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

### 5.2 Bestaande juridische toestand

Kaart 2	Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Kaart 3	Bestaande juridische toestand: andere plannen

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Herentals Mol (KB 28.07.1978): militair gebied
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Westerlo. Gemeentelijk rup kamp A. Dit grup bevat de herbestemming van vier voormalige militaire loodsen en hun onmiddellijke omgeving (Kamp A) in functie van lokale voorzieningen. Het RUP Kamp A werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 24 februari 2011.
Verkavelingsvergunningen	geen
Beschermde monumenten, dorpsgezichten, landschappen	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V), Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H) of Ramsargebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten en bosreservaten	geen
Beschermingszones grondwaterwinning	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen	Geen waterlopen in het gebied. Ten oosten van Oosterwijk (op ca. 750 m van de grens van het plangebied) stroomt de Steembemtploop, een waterloop van 2de categorie die uitmondt in de Wimp.

Het golfterrein is op het gewestplan bestemd als militair gebied. Er zijn geen APA, BPA of RUP's van toepassing. Het zuidoostelijk gedeelte van het voormalig militair domein is opgenomen in het gemeentelijk RUP Kamp A van de gemeente Westerlo als gemeenschapsvoorzieningen.

In de ruime omgeving van het golfterrein (meer dan 5km) bevinden zich geen speciale Beschermingszone (SBZ) zoals habitatrichtlijngebied of vogelrichtlijngebied; VEN-gebieden; Vlaamse of erkende natuureservaten.

### **Vergunningstoestand**

De aanleg van het golfterrein in 1965 is gebeurd zonder stedenbouwkundige vergunning. Voor de golfactiviteiten zijn geen stedenbouwkundige of milieuvergunningen afgeleverd. Ook voor grondwaterwinning is geen vergunning afgeleverd. Na de opmaak van het GRUP zal voor de bestaande golfactiviteiten dus een regularisatievergunning moeten worden aangegevraagd.

## **5.3 Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving**

De 'Witbos Golf Club' is gelegen op het voormalig Brits militair domein dat gesitueerd is ten zuiden van de woonkernen Noorderwijk en Olen in een bosrijke omgeving. Het domein sluit in noordoosten aan bij een groter bosgebied dat gelegen is in de gemeente Westerlo en Olen. Dit boscomplex bestaat uit een groot aantal fragmenten, van elkaar gescheiden door verschillende kleinere woon- en landbouwfragmenten en de infrastructuur. Het bosgebied wordt doorsneden door een voormalige spoorlijn, die thans dienstdoet als fietsweg. Naast dit fietspad zijn verschillende wandel- en ruiterspaden uitgestippeld in dit omvangrijk bosgebied.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een diffuus bebouwde strook tussen de kernen van Noorderwijk en Morkhoven, bestaande uit lintbebouwing langsheen Ring – Morkhovenseweg, en verkavelingen in en tussen kleine zijstraten zoals Diestsebaan, Witbos, Hoogton en Zandkapelweg.

Ten zuiden van het plangebied komen een aantal actieve landbouwbedrijven voor, aansluitend op het landbouwgebied richting Voortkapel (gemeente Westerlo). Kleine landbouwpercelen tussen de verspreide bebouwing zijn vaak in gebruik als hobbylandbouw.

Het golfterrein neemt maar een deel van het voormalig militair domein in beslag. Van enkele boogloodsen ten oosten van het golfterrein langsheen de Britselaan (grondgebied Westerlo) heeft de gemeente Westerlo de intentie om ze te gebruiken in functie van bijkomende opslagmogelijkheden voor de gemeentelijke diensten. Hiervoor werd een gemeentelijk RUP Kamp A opgemaakt en goedgekeurd in 2011. Nog iets meer oostelijk langsheen de Britselaan heeft de provincie Antwerpen op Kamp C het Duurzaam Centrum Bouwen en Wonen gevestigd. Kamp C is een site van 10 ha groot. Het provinciebestuur bouwt hier een domein rond duurzaam bouwen en leven uit. Naast een informatiezone met het Infocentrum en de tentoonstelling Expo C is er ook een bedrijvenzone met als eye-catcher het bedrijven- en conferentiecentrum De Basis. Als derde luik is er ook een natuurzone. Dit alles werd vastgelegd via het BPA Kamp C uit 2002.

De omgeving van het golfterrein behoort tot de Centrale Kempen en meer bepaald het land van Geel en Mol. Het is een bosrijk zachtgolvend gebied met een uitgesproken parallelle reliëfstructuur gevormd door de valleien van de Kleine en Grote Nete en de Aa en de langsliggende ruggen van pliocene zanden en plaatselijk bedekt met holocene rivierduinen. Het landschap is sterk gecompartmenteerd door reliëf met (naald)bossen en

bebouwing van rij- en pleindorpen (zoals Morkhoven en Olen), die deel uitmaken van de open ruimte.

Op het einde van de 19de eeuw werden heel wat heidegebieden bebost met naaldhout in functie van de (Limburgse) steenkoolmijnen. Ook hier was dit het geval. Het plangebied vormt een deel van een uitgestrekt bosgebied ten zuiden van de kern van Noorderwijk en Olen. De heide is quasi volledig verdwenen.

Wel valt het plangebied gedeeltelijk binnen het zuidelijk deel van de relictzone 'Bosgebied Olen'. Het gaat om een oorspronkelijk heidegebied dat geëvolueerd is naar grotendeels bos met versnipperde stukken heide. Momenteel is het een herkenbaar bosrestant te midden van verkavelingen.

Er komen ook talrijke verkavelingen en lintbebouwing in de beboste gebieden en het open veld voor. De heuvelrug tussen Morkhoven, Noorderwijk en Olen is nauwelijks waarneembaar, omdat het reliëf rond het plangebied zeer vlak is.

Het volledige domein is omheind met typische militaire betonpalen en prikkeldraad. De ontsluitingen en doorgangen zijn daardoor beperkt.

De ontsluiting van het huidig golfterrein gebeurt vandaag bijna uitsluitend via de straat Witbos. Occasioneel wordt er gebruik gemaakt van de ontsluitingsmogelijkheden richting Britsebaan (kant Westerlo) en Zandkapelweg. De Britsebaan is nu meestal afgesloten en verboden voor alle verkeer, ook voor voetgangers en fietsers omwille van veiligheidsoverwegingen (golfballetjes).

Aan de ingang van de Golfclub (kant van Witbos) is aan beide zijden een niet-verharde parking aanwezig van ca. 65 parkeerplaatsen. Er zijn eveneens een 5-tal fietsstalplaatsen en er is voldoende ruimte om fietsen te plaatsen. Op een piekmoment tijdens een wedstrijd zijn er maximaal 176 spelers per dag aanwezig. Door de spreiding van aankomst en vertrek van de spelers zijn er maximaal een veertigtal parkeerplaatsen bezet, waardoor het aantal beschikbare parkeerplaatsen ruim voldoende is.

Naast de huidige golfactiviteit worden vandaag ook reeds een aantal evenementen op het terrein georganiseerd. Het gaat onder meer over het jaarlijkse golfbal, de Kempische mobiliteitshow en Golf 'N' Style georganiseerd in de bestaande hallen. Hierbij wordt geparkeerd op het voormalige paradeplein.

Zoals reeds hierboven aangegeven wordt er tijdens evenementen zoals het Kempisch mobiliteitssalon geparkeerd op het voormalige paradeplein, maar ook langs de straat Witbos.



## 5.4 Functioneren bestaande golfterrein

### ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET HUIDIG GOLFTERREIN

Momenteel bestaat het golfterrein uit 13 holes. De lay-out van het golfterrein is voornamelijk vlak en is eigenlijk een 50/50 mix tussen een bosbaan (met nauwe, door dennen omzoomde fairways) en een links (wijdopen fairways met strategisch geplaatste bunkers). Een deel van het terrein is verhard (parkeerterreinen, pleinen, wegenissen) en een belangrijk percentage van de oppervlakte wordt nog bezet door gebouwen zoals oude loodsden. De bospercelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 22,5 ha. Het domein maakt deel uit van een groter boscomplex dat zich in noordelijke richting uitstrekt. De totale oppervlakte van dit aaneengesloten boscomplex bedraagt 53 ha.

### 13 HOLES

Vanaf 1998 werd de baan uitgebreid van 9 holes tot 13 holes. Er worden 5 van deze 13 holes tweemaal gespeeld om zo te komen tot een volwaardige 18-holes baan met een par van 70. De lengte van het parcours bedraagt 5078 m voor de heren en 4504 m voor de dames.

De golfbaan beschikt over een driving range waar starters hun golftechniek kunnen oefenen. Er worden initiaties aangeboden (o.a. op de Start to Golf-dag), een starterpakket en de mogelijkheid om het golfvaardigheidsbewijs te behalen.

### ACCOMMODATIES

Voor de volledige exploitatie van de golfaccommodatie is het golfterrein voorzien van een clubhuis, secretariaat, shop 'The Golf Store', vergaderzaal 'The Captain's Room', Caddyhouse, buggystalling en een opslagloods voor de greenkeeper.

The Engineers Club is het clubhuis van Golfclub Witbos, met een aanpalende ruimte die ingericht werd als Lounge, beiden uitkijkend op de putting en chipping green. Ook niet-golfers zijn welkom in het clubhuis. De Lounge biedt ruimte aan maximaal 70 personen om te tafelen, of aan 100 personen voor recepties en walking diners. Aan de Lounge is eveneens een terras voorzien.



Tegenover het clubhuis is het secretariaat en The Golf Store gevestigd. Naast het secretariaat is een ruimte voor opslag. Naast de driving range en putting green is The Captain's Room gevestigd. Dit is een vergaderruimte, op 50 meter wandelafstand van het clubhuis. De ruimte biedt plaats aan maximaal 30 personen. Naast het clubhuis is het caddyhouse gelegen met douches. Een deel van de loods aan het middenplein wordt gebruikt als buggystalling.



Het andere deel van de loods aan het middenplein wordt gebruikt als opslagplaats voor de greenkeeping. Het gebouw naast de driving range en het middenplein dient eveneens voor de greenkeeping.

Tussen het secretariaat/The Golf Store en de 'chipping' zijn 2 petanquebanen op het terrein aanwezig. Deze banen zijn echter achterin gelegen en worden weinig tot niet gebruikt.

#### **PARKING EN MIDDENPLEIN**

Aan de ingang van de Golfclub (kant van Witbos) is een niet-verharde parking voorzien van ca. 65 parkeerplaatsen. Er zijn eveneens een 5-tal fietsstalplaatsen voorzien en er is voldoende ruimte om fietsen te plaatsen. Door de golfuitrusting komen 100% van de golfspelers met de auto. Op een piekmoment tijdens een wedstrijd zijn er maximaal 176 spelers per dag aanwezig.

Wanneer vanaf de ingang de verharde weg wordt gevolgd, komt men uit op het middenplein. Dit plein wordt bij evenementen deels gebruikt als parking.



#### **BOOGLOODSEN**

De betonnen boogloodsen die aanwezig zijn op het terrein, zijn een overblijfsel van de historische achtergrond van het terrein als militaire basis, alsook de waterputten van de voormalige brandweer. De 4 (2x2) loodsen die het dichtst gelegen zijn aan de ingang aan de Britselaan, zijn buiten het plangebied gelegen. Voor deze loodsen werd door de gemeente Westerlo reeds een gemeentelijk RUP opgemaakt. De overige 6 loodsen, die wel binnen het plangebied gelegen zijn, zijn in goede staat, maar het gebruik ervan is eerder beperkt. Ze worden gebruikt als evenementenhall. Het jaarlijkse golfbal, de Kempische autoshow en Golf 'N' Style vinden plaats in deze hallen. De loodsen hebben elk een afmeting van 33m breedte en 80 m lengte en zijn opgebouwd uit 8 opeenvolgende gewelven van telkens 10 meter. De hoogte van de gewelven is 4,25m, de nok van de bogen is 8m hoog. De tussenruimte tussen twee aanpalende hallen is 25 meter breed.



### **VOORMALIGE SPOORLIJN (VENHEIDE)**

Op 1.500 meter afstand in noordoostelijke richting ligt het voormalige militaire domein van Teunenberg. Beide militaire domeinen waren vroeger met elkaar verbonden door een spoorweg dat nu een fietspad geworden is. De noordwestelijk zijde van het golfterrein (Venheide) bevat restanten van deze spoorlijn en wordt momenteel niet benut.



### **OPSLAG FOSSIELE BRANDSTOFFEN E.D.**

Op het terrein is één tank voor de opslag van 1000 L mazout (bovengronds, enkelwandig). De tank bevindt zich in het werkhuis van de greenkeeper. Deze tank wordt gebruikt als mazoutopslag voor de onderhoudsmachines.

## BODEMGEBRUIK

In onderstaande tabel wordt het huidig bodemgebruik cijfermatig weergegeven.

Bodemgebruik	Oppervlakte in ha (indicatief*)	Oppervlakte (%)
Verharding (wegen)	Ca. 6 ha	12,7
Boogloodsen	Ca. 2 ha	4,2
Bos (inclusief begroeiing Venheide)	Ca. 22,5 ha	47,5
Spelzone (golfbanen + practice)	Ca. 15,5 ha	32,7
Gebouwen	Ca. 1 ha	2,1
Parking	Ca. 0,2 ha	0,4
Spoorlijn ter hoogte van Venheide	Ca. 0,2 ha	0,4
<b>Golfterrein</b>	<b>Ca. 47 ha</b>	<b>100</b>

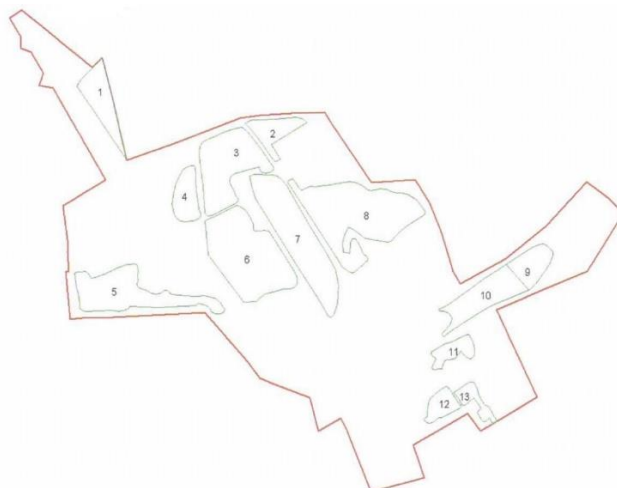
### BOS BINNEN HET PLANGEBIED

De bospercelen binnen het plangebied hebben een gezamenlijke oppervlakte van 22,5 ha. De huidige ecologische waarde van het boscomplex is eerder gering. Via aangepast beheer zou de ecologische waarde vergroot kunnen worden. Anderzijds is het bos aangetast door de aanleg van betonverhardingen en gebouwen (loodsen), maar ook door het gebruik van het domein als golf. De golf heeft in het verleden reeds aanleiding gegeven tot illegale ontbossingen.

De huidige bosbestanden zijn omstreeks 1940 aangeplant. Er zijn in de loop van de jaren dunningen gebeurd om de beste dennen te bevoordelen en de omvorming van naaldhout naar gevarieerd inlands loofhout te bewerkstelligen.

### BESCHRIJVING BOSBESTANDEN O.B.V DOCUMENT HOUTVESTERIJ ANTWERPEN

Op basis van het document van houtvesterij Antwerpen van het Agentschap voor Natuur en Bos (2003), worden de aanwezige bosstructuren onderverdeeld in 13 bosbestanden.



De meeste van deze bestanden bestaan uit grove den, aangevuld met Amerikaanse eik, zomereik, boskers, lijsterbes, spork en andere soorten. Percelen 9 en 11 zijn mengingen van grove den en Corsicaanse den. Perceel 13 is een menging van grove den en zeeden. Perceel 12 is zuivere Corsicaanse den. Perceel 2 bestaat uit schaarhout van Amerikaanse eik. Er is veel Amerikaanse vogelkers aanwezig. Deze wordt bestreden. De gezamenlijke oppervlakte aan bospercelen wordt in deze inventaris ingeschat op 15ha.

Perceelnr.	Oppervlakte (are)	Hoofdboomsoort(en) per bestand	
1	74	Ps	grove den
2	51	aE	Amerikaanse eik
3	166	Ps	grove den
4	53	Ps	grove den
5	160	Ps	grove den
6	246	Ps	grove den
7	209	Ps	grove den
8	279	Ps	grove den
9	54	Ps en Pc	grove den en Corsicaanse den
10	104	Ps	grove den
11	36	Ps en Pc	grove den en Corsicaanse den
12	34	Pc	corsicaanse den
13	28	Ps en Pm	grove den en zeeden

Luchtfoto (14 juni 1988):



## BOSHISTORIEK

### Oorspronkelijke bebossing in het plangebied

Vanaf de Frankische nederzettingen vond een geleidelijke ontwikkeling van heide plaats die eeuwenlang zou blijven bestaan. De Ferrariskaart (1771-1778) toont de aanvang van de beplanting met naaldhout en akkerontginningen. Rond 1940 was de heide voor bijna 100% verdwenen en vervangen door naaldhout.

Het bestaande bos werd vervolgens aangetast door de aanleg van betonverharding en gebouwen en door het gebruik van het domein als golf vanaf 1965.

In het plan wordt aansluitend bij de bestaande bospercelen, bijkomend te bebossen percelen voorzien. Voor de inrichting van het golfterrein, het behoud van de huidige 13 holes en voor het gebruik van het domein voor evenementen wordt geen ontbossing toegestaan.

## WATERVOORZIENING

Het terrein beschikt over een aantal waterputten (blusbekken) van de voormalige brandweer: 7 kleine blusbekken (11,3m x 11,3 m), waarvan 1 gelegen op de percelen die verkocht zijn aan de gemeente Westerlo en 2 grote blusbekken (15,5m x 15,5m). De blusbekken hebben elk een diepte van ca. 3m. In totaal betreft het dus een hemelwateropvang van ca. 4123 m<sup>3</sup>.

Het terrein beschikt eveneens over 2 folievijvers (met een gemiddelde diepte van 1,5m en een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>) t.h.v. hole 18 en hole 5/12. Deze laatste staat in verbinding met een momenteel verdroogde vijver ten zuiden van de folievijver.

Het terrein beschikt ook over een grondwaterwinning. Het jaarlijkse grondwaterverbruik bedraagt ca. 2.000 m<sup>3</sup>. Deze winning wordt enkel gebruikt voor de greens bij droge weersomstandigheden.



## GOLFACTIVITEITEN

Er worden initiatieven aangeboden zoals 'Start to Golf' en 'Bring a friend' om de golfsport te promoten. Bedrijven en zelfstandigen kunnen via een business membership de golfclub als (relatie)management tool gebruiken voor het uitbouwen van zakenrelaties. Verder is Witbos een laagdrempelige club, aangezien het lidmaatschap en de tarieven tot de laagste behoren in België.

Verder zijn er vaste dagen voorzien voor bepaalde spelerscategorieën: Ladies' day op dinsdag, Junior's day op woensdagnamiddag en zaterdagvoormiddag en Senior's day op donderdag.

In de zomer kan er ongeveer 11u gespeeld worden met 5 flights (d.i. een groepje spelers die samen een rondje lopen in een wedstrijd) per uur. Aangezien er maximaal 4 spelers tot eenzelfde flight behoren, geeft dit op een piekmoment maximaal 220 spelers per dag.

#### **RECREATIEF MEDEGEBRUIK**

De Golfclub organiseert jaarlijks ook een aantal evenementen zoals het golfbal en Golf 'N' Style die doorgaan in een van de boogloodsen. Het idee leeft nog altijd dat golfen een elitaire bedoening is in een gesloten groep waar je heel moeilijk toegang toe hebt. Bij Witbos zijn echter ook niet-leden welkom in het clubhuis en op bepaalde clubactiviteiten.

Volgende vormen van recreatief medegebruik zijn reeds voorzien op het terrein:

- De betonnen boogloodsen kunnen gehuurd worden voor evenementen. De jaarlijkse Kempische autoshow gaat hier bijvoorbeeld door.
- Wandelaars en fietsers kunnen een tussenstop nemen aan het golfterrein, en zijn toegelaten om in het clubhuis iets te eten of drinken, met zicht op de golfbaan.
- Er zijn 2 petanquebanen aanwezig op het terrein, die weliswaar zeer beperkt of niet gebruikt worden.

#### **SANERINGSWERKEN**

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek door OVAM blijkt dat er op het terrein van VSD Kamp A ter plaatse van zone "4" een verontreiniging met minerale olie aanwezig is in de bodem die gesaneerd moet worden. De verontreiniging bevindt zich naast en onder een gebouw. De verontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van 50m<sup>2</sup> en in de bodemlaag tussen 3 tot 7 m-mv. Het grondwater is eveneens verontreinigd en bevindt zich rond 6 m-mv. De verontreiniging wordt gesaneerd door ontgraving met een grondwaterstandsverlaging en afvoer naar een grondreinigingscentrum. De niet-verontreinigde grond wordt tijdelijk gestockeerd. De ontgravingsput wordt aangevuld met gestockeerde grond en aanvulgrond. De hinder ten gevolge van eventuele lawaai-, stof- en verkeershinder zou beperkt zijn, gezien de afgraving binnen het afgesloten golfterrein zal plaatsvinden. Ten gevolge van de sanering zullen de concentraties in het vaste deel van de bodem worden teruggebracht tot de bodemsaneringsnorm. Het is te verwachten dat de verontreiniging met minerale olie in het grondwater ten gevolge van de sanering van het vaste deel van de bodem wordt teruggebracht tot concentraties kleiner dan de bodemsaneringsnorm. Er is een monitoring van 1 jaar voorzien om aan te tonen dat er een stabiele eindtoestand werd bereikt. Er wordt verwacht dat er een restverontreiniging aanwezig blijft ter hoogte van perceel 55B. Het volume bedraagt 22,5m<sup>3</sup> en bevindt zich onder het gebouw in de bodemlaag 3.0-6.0 m-mv. De vuilvracht bedraagt ongeveer 136 kg minerale olie.

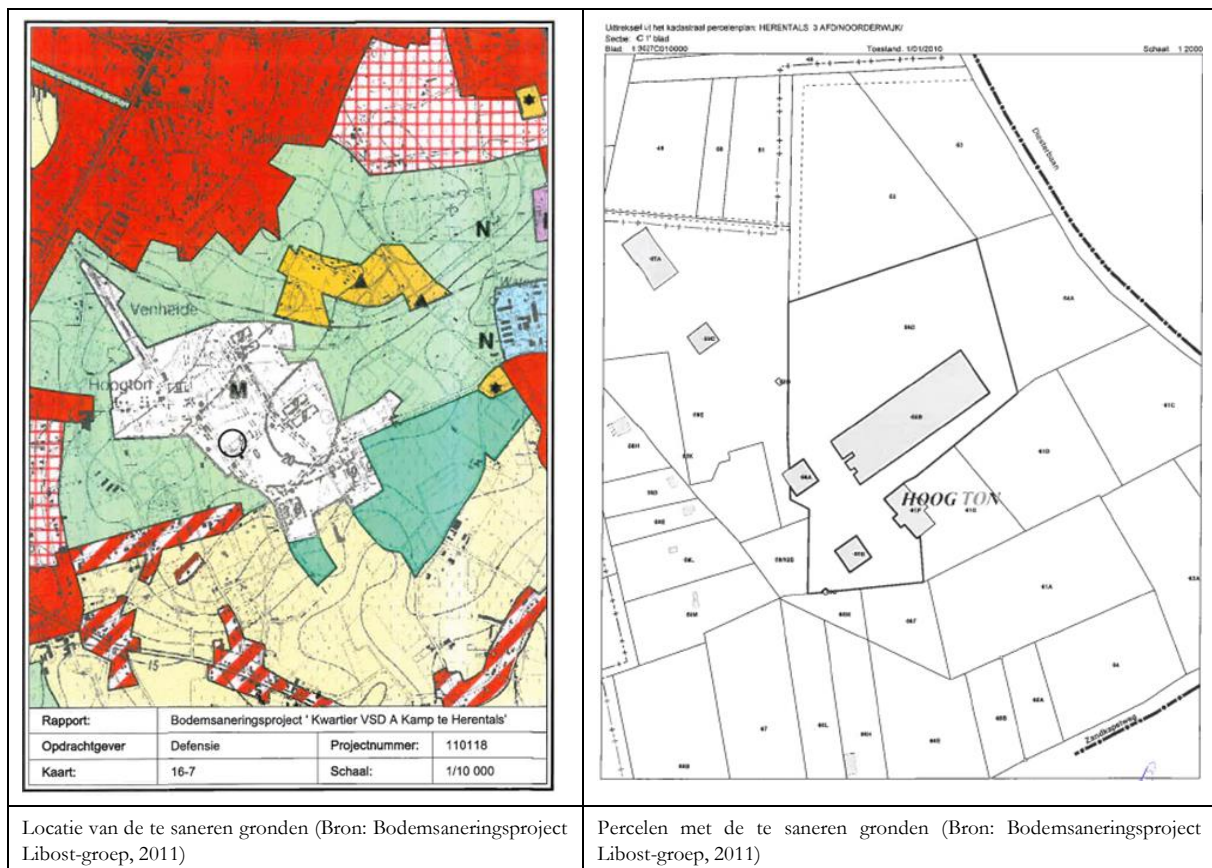
De saneringswerken gingen van start op 16/11/2015 en werden midden december 2015 afgerond. De bodemsaneringswerken bestaan uit een ontgraving met stabiliteitsmaatregelen. Voorafgaand aan de ontgraving zullen de aanwezige loods en één gebouw afgebroken worden, verscheidene planten en bodem zullen verwijderd worden en de verharding ter hoogte van de ontgraven zone zal opgebroken en verwijderd worden. Hierna kunnen de saneringswerken van start gaan. Er werd in totaal ongeveer 1575 m<sup>3</sup> grond ontgraven worden waarvan 105 m<sup>3</sup> werd afgevoerd en 1470 m<sup>3</sup> tijdelijk gestockeerd.

Tabel. Kadastrale gegevens van de te saneren gronden

Gemeentenr.	Afdeling	Sectie	Grondnr.	Exp. 1
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	55	B
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	56	D

Tabel. Kadastrale gegevens van de andere gronden waarop grondwerkzaamheden plaatsvinden die noodzakelijk zijn om de bodemsanering uit te voeren (hinderpercelen)

Gemeentenr.	Afdeling	Sectie	Grondnr.	Exp. 1
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	34	D
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	35	D
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	42	B
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	44	A
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	49	
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	59	E
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	87	B
13027	Herentals 3 Afd/Noorderwijk	C	88	B



Locatie van de te saneren gronden (Bron: Bodemsaneringsproject Libost-groep, 2011)

Percelen met de te saneren gronden (Bron: Bodemsaneringsproject Libost-groep, 2011)

## 6 Verantwoording van het planvoorstel

### BEHOUD VAN HET BESTAANDE 13-HOLES GOLFTERREIN

Voor het behoud van het bestaande golfterrein wordt een bestemmingswijziging gedaan van militair gebied naar recreatiegebied - zone voor golf met overdruk natuurverweving. Het golfterrein blijft ingepast in zijn bos- en natuuumgeving volgens de principe van eco-golf.

Vanuit de initiatiefnemers bestaat er een engagement om het golfterrein te beheren volgens het 'eco-golfprincipe'. Ecologisch verantwoord onderhoud en inrichting van een golfbaan richt zich hoofdzakelijk op het verantwoord omgaan met pesticiden, fungiciden en andere voor het milieu schadelijk chemische stoffen. Ook het verantwoord omgaan met meststoffen speelt daarbij een zeer grote rol. Het ontwikkelen van een milieubeheerplan conform de richtlijnen van de Vlaamse Vereniging voor Golf zal hiervoor een kader bieden.

De herbestemming omvat volgende inrichtingsmaatregelen.

- Aanleg van taluds tussen de fairways;
- Uitbreiding van de driving range om de drempel tot de golfsport te verlagen aangezien golfinitiaties op deze driving range plaatsvinden;
- Herbestemming van de betonnen boogloodsen als 'evenementenhal', indoor sportactiviteiten of als hal voor 'experience en greenkeeping' met de nodige demo, technische en stockagefaciliteiten;
- Openstellen terrein voor recreatief medegebruik door de aanleg van wandel- en fietsroutes langs aan de rand van en door het terrein, met mogelijke uitkijkposten;
- Behouden van sociale tarieven om de golfclub toegankelijk te houden voor een ruimer publiek;
- Aanleg van een polyvalente sporthal met parking, ter hoogte van Venheide op de voormalige spoorlijn;
- Vernieuwbouw van een bestaande boogloods naar een (meer centraal gelegen) clubhuis;
- Bouw conciërgewoning, nieuw secretariaat en dienstweg voor de greenkeeper;
- Verwijderen van een aantal onbenutte gebouwen;

### TOEKOMSTIG BODEMGEBRUIK EN ONTHARDING

Voor de inrichting van het terrein is een inrichtingsvoorstel uitgewerkt dat de basis zal vormen voor de heraanleg van de holes, voor de nieuwe holes en voor de inplanting van de gebouwen. Gezien het voormalig militair gebruik bevat de site veel verharding en veel gebouwen, zodat een deel daarvan kan worden verwijderd en de verhardingsgraad kan worden verminderd door de afbraak van sommige gebouwen en verhardingen. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn oppervlakte doelstellingen ingeschreven op het vlak van ontharding:

- Een deel van het gebied wordt aangeduid als gebied voor golfterrein met overdruk natuurverweving. In dit gedeelte wordt de verhardingsgraad verminderd met 25 procent.
- In het gedeelte met een overdruk voor gebouwen en verharding wordt de verhardingsgraad verminderd met 10 procent.

### WIJZIGING BOSOPPERVLAKTE

Voor de golfactiviteiten en het gebruik van het domein voor evenementen is geen ontbossing mogelijk. In het plan is ook bijkomend bosgebied bestemd. Er zal bos aangeplant worden aan de



zijde van 'Venheide'. Naast het op het grafisch plan aangeduide bos, zal er langs de randen van de site zal een buffering worden voorzien. Voor de nieuwe bebossing zal gewerkt worden met inheemse boomsoorten (beuk, berk, grove den...). Ook voor nieuwe struikplanten zullen inheemse soorten gebruikt worden (hulst, taxus, spork, lijsterbes, hazelaar...).

#### **OMVORMING VOORMALIGE SPOORWEGBEDDING (VENHEIDE)**

De voormalige spoorlijn zal omgevormd worden voor gemeenschapsvoorzieningen. Omwille van de ondergrond met dikke (en daarom zeer moeilijk te verwijderen) betonverharding (restanten van vroegere militaire basis) is dit gebied van het plangebied immers beter geschikt om deze andere invulling te krijgen dan golfterrein.

#### **Lokale sporthal**

Er zal een lokale sporthal met bijhorende horecagelegenheid voorzien worden. Er wordt uitgegaan van een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> sportvloer. De polyvalente sporthal zal gebruikt worden door lokale zaalsportverenigingen o.a. badminton, basket, zaalvoetbal...

Door de inplanting van de polyvalente sporthal met bijhorende horecagelegenheid aan de zijde van 'Venheide' wordt de voorziene functie van 'stop- rustplaats' aan het knooppunt van de twee nabije recreatieve fietspaden aanzienlijk versterkt.

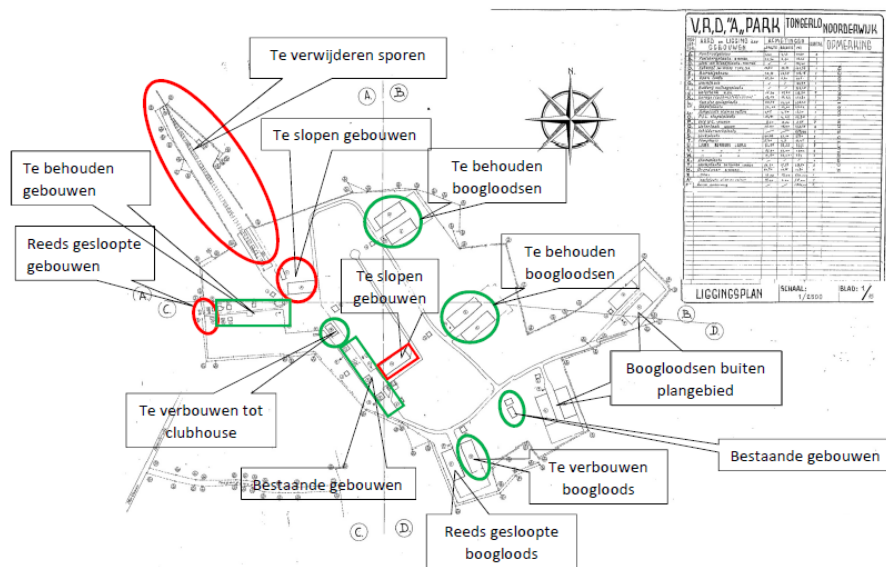
Er is voorzien om het gebied dat bestemd wordt voor een lokale sporthal in gebruik te nemen als golfterrein of te beplanten als bos, mocht de inplanting van een sporthal toch niet gerealiseerd worden. De aanleg van een parking is enkel mogelijk als een onderdeel van de sporthal. Een bijkomende parking in functie van golf of de evenementen is dus niet mogelijk.

#### **HERGEBRUIK/BESTEMMING BESTAANDE BETONNEN BOOGLOODSEN**

De betonnen boogloodsen zullen naast de omvorming in functie van golf ook deels een gebruik krijgen voor evenementen. De loodsen zijn in goede staat, waardoor hergebruik voor complementaire functies aan golf mogelijk is.

Door de vernieuwbouw van een bestaande boogloods zal een nieuw clubhuis opgetrokken worden dat voldoende accommodatie biedt voor een stijgend aantal leden.

Een aantal, momenteel onbenutte, gebouwen worden afgebroken. Het betreft de twee gebouwen ten noorden van het middenplein, het gebouw ten zuidoosten van het nieuwe clubhuis en twee gebouwen ter hoogte van de hole 5/12. Op de volgende figuur wordt het overzicht gegeven van te behouden en te slopen gebouwen.



Overzicht te behouden en te slopen gebouwen voormalig militair domein dd. 11.04.2019

Er worden verschillende types evenementen mogelijk gemaakt die gebruik zullen maken van het domein en in het bijzonder de loodsen. Het functioneren van het golfterrein staat echter voorop. De inrichting van het domein gebeurt dus in eerste instantie voor een 13-holes golfterrein. De golfinfrastructuur kan gebruikt worden voor kleinschalige evenementen. Daarnaast kan occasioneel gebruik gemaakt worden van de gebouwen op het terrein voor grootschalige evenementen. Dat is beperkt tot maximaal twaalf evenementen van telkens drie dagen, per jaar.

Evenementen zijn verplaatsbare gebeurtenissen waarbij muziek, kunst, cultuur, sport, religie, wetenschap of een combinatie van deze centraal staat.

- Onder kleine evenementen wordt verstaan evenementen die geen bijzondere of verwaarloosbare impact hebben op de leefomgeving van de evenementenlocatie. Door hun schaal kunnen ze gelijktijdig georganiseerd worden met de golfactiviteiten, ze zijn complementair. Dergelijke evenementen maken gebruik van de hoofdparking van het golfterrein.
- 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.

Onder grote evenementen wordt dus evenementen verstaan waarvan de stad op basis van de aanvraag + draaiboek van de organisator voorziet dat ze een belasting zullen vormen voor de leefomgeving van de evenementenlocatie. Bij grote evenementen wordt verwacht dat, naast de randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften ruimere maatregelen moeten genomen worden om hinder tot een strikt minimum te herleiden (afsluiten weg, parkeerverbod, ...) en om de veiligheid te garanderen. Belangrijke parameters bij de evaluatie van de impact zijn: aantal te verwachten bezoekers, dynamiek, duurtijd, geluidsbelasting, veiligheid, veiligheids risico analyse, ... De inschatting van deze parameters gebeurt op lokaal niveau.

Evenementen voor publiek vereisen toelating van de stad en daar worden dan zaken bekeken zodals geluid, veiligheid, mobiliteit, ... De stad en de eigenaars van het domein hebben zich geëngageerd om over deze maatregelen een overeenkomst af te sluiten.

- Private events moeten zich aan onze politiecodex houden. Dat is de basis voor handhaving en voor het onderscheid tussen een klein en groot event.
- Vlarem laat maximaal 12 indooractiviteiten met geluidsafwijking toe, mits goedkeuring door lokaal bestuur.
- Toelatingen voor publieke indoor evenementen zijn noodzakelijk, niet voor bijvoorbeeld een privaat trouwfeest. De toelatingen gebeuren steeds in combinatie met de kennis over hoe deze in de praktijk verlopen (terugkoppeling politie, evenementencel, ...). De mate van geluidsimpact naar omgeving toe van zo een event bepaalt of het groot of klein is.

## **RECREATIEF MEDEGEBRUIK WANDELAARS EN FIETSERS**

Het Vlaams Golfmemorandum stuurt aan op recreatief medegebruik van golfterreinen.

Omwille van de veiligheid wordt er geopteerd om de wandel- en fietsroutes in te richten op de bestaande verharding doorheen het terrein en langs de randen. Aan de randen van het terrein worden de bos- en recreatiezones met elkaar verbonden door middel van een wandelpad om fiets-, wandel-, mountainbikepaden, ... te kunnen voorzien rondom het terrein. Er worden 'uitkijkposten' ingeplant zodat wandelaars/fietsers tijdens het verpozen vanuit de hoogte kunnen genieten van het golfgebeuren. De paden blijven ten allen tijde toegankelijk en zijn verbonden met de aansluitende openbaar wegen van Witbos, Witbos, Grebbenbos, Diesterbaan, Ponderosapad, Britselaan, Ketelstraat, Zandkapel en Zandkapelweg.

## **OVERIGE INFRASTRUCTUUR**

- Een conciërgewoning.
- Nieuwe locatie secretariaat: Het secretariaat zal een nieuwe, meer centrale bestemming krijgen ten westen van de driving range.
- Dienstweg die aansluit op Zandkapel: De greenkeeper van het golfterrein zal via een dienstweg die aansluit op Zandkapel onmiddellijk toegang hebben naar de opslagloods.

## **ECO-GOLF**

Vanuit de initiatiefnemers bestaat er een engagement om het golfterrein om te bouwen naar een eco-golfterrein. Hierbij wordt rekening gehouden met de ecologische karakteristieken van het gebied. Ecologisch verantwoord onderhoud en inrichting van een golfbaan richt zich hoofdzakelijk op het verantwoord omgaan met pesticiden en andere voor het milieu schadelijke chemische stoffen. Ook het verantwoord omgaan van meststoffen speelt daarbij een zeer grote rol.

Conform het Golfmemorandum zal een milieubeheerplan worden opgemaakt waarin volgende items aan bod zullen komen: instandhouding, herstel en ontwikkeling en natuur, aandacht voor integraal waterbeheer, grasbeheer, afvalbeheer, energiebeheer en het ruimere thema educatie en communicatie.

Op het grafisch plan worden de niet verharde zones aangeduid als golfterrein met overdruk natuurverweving.

## **RECREATIEF MEDEGEBRUIK**

In de contouren van het terrein zal recreatief medegebruik terrein voor recreanten zoals wandelaars en fietsers mogelijk zijn. Daarnaast wordt ter hoogte van Witbos, Grebbenbos, Diesterbaan, Ponderosapad, Britselaan, Ketelstraat, Zandkapel en Zandkapelweg een aansluiting gemaakt met het lokale wegennet zodat het golfterrein een voldoende toegankelijkheid krijgt voor wandelaars en fietsers.

## **ONTSluitING**

De toegang voor wagens blijft enkel toegankelijk langs ingang Witbos naar de parking op het centrale plein en wordt onmiddellijk aan de ingang van het terrein ook links afgeleid, langs de buitenzijde van het terrein tot aan de parking aan 'Venheide' De toegang voor fietsers en voetgangers wordt gerealiseerd via de vroegere spooringang van Kamp A, welke onmiddellijk aansluit aan de dorpskern van Noorderwijk en de twee bestaande fietspaden op de vroegere spoorwegbeddingen). De bestaande dienstingangen langsheen de Zandkapelweg en de Britselaan blijven behouden. Voor grote evenementen wordt een overloopparking mogelijk gemaakt en een occasionele toegang via Britselaan.

## 7 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 7.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring

#### 7.1.1 Inleiding

Voor dit GRUP werd een plan-MER opgemaakt. Het plan-MER is goedgekeurd op 8 november 2018. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het initiatiefnemerschap voor het plan-MER over te dragen aan Witbos bvba. Bij de opmaak van het plan is rekening gehouden met de resultaten van de milieubeoordeling. Om de milieu-impact te beperken, in het bijzonder om ontbossing te vermijden wordt in het definitieve plan geopteerd voor een inrichting als 13-holes golfterrein, daar waar in het plan-MER een uitbreiding naar een 18-holes golfterrein is beoordeeld.

Voor de opmaak van het plan-MER is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een gebundelde kennisgeving/ontwerptekst in te dienen. De kennisgeving voor voorliggend plan-MER is volledig verklaard op 5 april 2017. De terinzagelegging van voorliggend plan liep in de gemeenten Herentals en Westerlo van 18 april 2017 tot en met 17 mei 2017. Deze terinzagelegging werd aangekondigd op de website van de dienst MER, in Het Laatste Nieuws ed. Kempen op 18 april 2017 en via aanplakking op officiële aanplakplaatsen van de betrokken gemeenten.

De richtlijnenvergadering, waarin alle adviesinstanties de mogelijkheid krijgen om hun adviezen toe te lichten, vond plaats op 01/06/2017.

De kennisgeving voor dit plan-MER is volledig verklaard op 5 april 2017. De bijzondere richtlijnen dateren van 29 juni 2017 (betekend op 4 juli 2017). Het definitieve MER werd ingediend op 31 juli 2018. De dienst MER heeft op 29 augustus 2018 het plan-MER afgekeurd.

Op november 2018 werd een aangepast plan-MER ingediend. De dienst MER heeft dit aangepast plan-MER goedgekeurd op 8 november 2018.

Voor de beschrijving van de mogelijke effecten wordt een indeling volgens discipline gevolgd, in overeenstemming met het mer-richtlijnenboek 'Milieueffectenrapportering voor de activiteitengroep 'Stadsontwikkeling en Recreatie'.

De voorspelling en beoordeling van de verschillende milieueffecten gebeurt voor de verschillende disciplines volgens een vooropgestelde werkwijze. Bij de effectbespreking wordt voor elke discipline de methodiek verder verduidelijkt. Hierbij kunnen telkens volgende aspecten onderscheiden worden:

- referentiesituatie
- vooropgestelde methodologie met indeling van de te verwachten effecten in verschillende deelaspecten
- wijze van effectuitdrukking + significantiekader (rekening houdende met te toetsen randvoorwaarden)

#### 7.1.2 Referentiesituatie, nulalternatief, locatiealternatieven en inrichtingsalternatieven

##### Referentiesituatie

Vermits de juridische situatie (bestemming militair domein) niet overeenstemt met de bestaande situatie (golfterrein op voormalige militaire site) kunnen theoretisch 2

referentiesituaties beschouwd worden. Echter, het betreft een bestaand golfterrein dat in de jaren 60 van vorige eeuw door militairen aangelegd is op militair gebied en inmiddels als vergund geacht kan worden, daarom kan gesteld worden dat beide referentiesituaties identiek zijn. Bijgevolg wordt in voorliggend plan-MER slechts één referentiesituatie besproken, met name het bestaande golfterrein op een voormalige militaire site.

#### **Nulalternatief**

Het nulalternatief houdt in dat er niets verandert aan de huidige situatie. Er vindt geen uitbreiding naar 18 holes plaats, er komt geen herbestemming van het militair domein en er is niet voldaan aan het golfmemorandum waarin de multifunctionaliteit van het terrein (recreatief medegebruik) wordt aangehaald.

#### **Locatiealternatieven**

Er werden geen locatiealternatieven onderzocht. Voorgenomen plan is namelijk een behoud van de bestaande toestand, waarbij het plangebied wordt herbestemd naar de aanwezige functies zodanig dat de golf(en) aanverwante accommodatie niet meer zonevreemd gelegen is. Er zijn aldus geen volwaardige locatiealternatieven, gezien geen enkele locatie kan voldoen aan dezelfde doelstellingen die bij het basisalternatief worden nagestreefd. Met andere woorden, het betreft een bestendiging van de bestaande situatie met uitbreiding van het aantal holes binnen de huidige oppervlakte, die eigendom is van Witbos bvba. Zoals hoger aangegeven is in het plan-MER de uitbreiding tot een 18-holes golfterrein beoordeeld, maar is het definitieve plan beperkt tot het behoud van de bestaande 13-holes.

#### **Uitvoeringsalternatieven**

Onder uitvoeringsalternatieven wordt verstaan: technische ingrepen of maatregelen op vlak van bedrijfsvoering. In het MER zal de huidige exploitatie van golfclub Witbos met occasioneel gebruik van de boogloodsen voor evenementen besproken en geanalyseerd worden.

Wat de inplantingslocatie van de sporthal betreft, worden 3 inplantingsalternatieven overwogen en beoordeeld:

- Alternatief 1: Herinrichting van een bestaande booghal;
- Alternatief 2: Inplanting aan ingang straat Witbos, in het westen van het plangebied;
- Alternatief 3: Inplanting aan voormalig spoorweg, in noordwest-hoek van plangebied

Bovenstaande 3 alternatieven worden in elke discipline van voorliggend MER volwaardig onderzocht waarbij de verschillende alternatieve met elkaar vergeleken worden op basis van verschillende afwegingscriteria zoals veiligheid, bereikbaarheid, hinder, functionaliteit binnen plangebied, aanwezige verharding, eigendomsstructuur, natuurverstoring... Hiertoe wordt aan elke discipline na de effectenbeoordeling een extra paragraaf 'Overweging inplantingsalternatieven nieuwe sporthal' i.k.v. de desbetreffende discipline toegevoegd.

### **7.1.3 Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het GRUP**

Hieronder worden per discipline de verschillende, in het MER voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen overlopen en wordt besproken hoe de doorvertaling naar voorliggend GRUP is gebeurd.

## **Bodem**

Globaal worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht op de bodem en worden er ook geen milderende maatregelen voorgesteld. De gevoeligheid van de bodem voor zetting is gering.

Omdat in de stedenbouwkundige voorschriften en via het afsprakenkader gegarandeerd is dat het eco-golf-principe wordt toegepast kan uitgegaan worden van een minimaal gebruik van chemische stoffen/pesticides en beperkt effect op de bodem van bemestings- en gewasbeschermingsmiddelen.

Een aandachtspunt is het gebruik van grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden van de nieuwe infrastructuur op eigen terrein bij de afwerking van het terrein. Aangezien de hoeveelheid grond die vrijkomt minimaal zal zijn, zal aanvoer van grond nodig zijn voor de aanleg van taluds. Daarom is opgelegd dat er geen grond mag worden afgevoerd.

Er is een verontreiniging met minerale olie vastgesteld. De saneringswerken zijn voltooid en worden verder gemonitord. De resultaten van deze monitoring dienen nog afgewacht te worden maar verwacht wordt dat de verontreiniging met minerale olie in het grondwater ten gevolge van de sanering van het vaste deel van de bodem wordt teruggebracht tot concentraties kleiner dan de bodemsaneringsnorm.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere impact op de bodem dan omschreven, vermits het grondverzet in elk geval kleiner is dan bij een 18 holes terrein en er geen wijziging is wat de voorziene bebouwing betreft.

## **Grondwater**

Gezien er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht ten aanzien van de discipline grondwater, worden geen milderende maatregelen voorgesteld. Wel geldt de algemene aanbeveling om gebruik te maken van waterdoorlatende maatregelen in geval van verharding, zoals bij de inrichting van parkeerplaatsen.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere impact op het grondwater dan hierboven omschreven. De voorwaarde in verband met waterdoorlatendheid blijft gelden en is voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

## **Oppervlaktewater**

Gezien de beperkte verandering van verharde oppervlakte, het feit dat toekomstige infrastructuur moeten voldoen aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater, de zandige ondergrond waardoor er goede infiltratiemogelijkheden zijn binnen het plangebied, het peil van stilstaande wateren niet gewijzigd wordt, het feit dat gehele plangebied gelegen is in niet overstromingsgevoelig gebied, wordt het effect op oppervlaktekwantiteit beoordeeld als verwaarloosbaar en zijn er geen milderende maatregelen vereist.

De irrigatie van het golfterrein gebeurt voornamelijk met het hemelwater dat afkomstig is van de aanwezige waterputten. Enkel in zeer droge weersomstandigheden zal tijdelijk water uit de folievijvers en/of grondwater aangewend worden.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere impact op het oppervlaktewater dan hierboven omschreven. De infiltratiemogelijkheden zijn minstens even groot dan bij een 18-holes terrein. De vijvers en waterputten blijven behouden.

### **Biodiversiteit**

Het voornaamste en meest omvangrijke aandachtgebied zijn hierbij de biologisch waardevolle aanplanten van grove den met ondergroei. Bij realisatie van het plan zal een deel van dit naaldbout moeten gekapt worden en op een andere locatie, zowel binnen als buiten het plangebied moeten heraanplant/gecompenseerd worden. Door te opteren voor het behoud van het 13-holes golfterrein wordt vrijwel de volledige beboste oppervlakte als bos behouden.

Volgende algemene milderende maatregelen vanuit de discipline biodiversiteit worden voorgesteld:

- Natuurgerichte beplantingen en aanleg van waterpartijen, Roughs en buiten-spelzones. De ingrepen zullen zodanig uitgevoerd worden zodat deze een zo natuurlijke mogelijk karakter zullen hebben. Het doel is om de golfterreinen te laten opgaan in het omliggende landschap. Hierbij wordt gestreefd naar behoud/herstel van het historisch natuurlijk karakter (heidegebied) en rekening houdend met de omgeving. Zo zullen bosranden voorzien om de overgang van open terrein naar bos geleidelijk te laten verlopen, aanplanten zullen waar mogelijk met elkaar geconnecteerd worden om natuurlijke corridors te creëren (deze maatregelen zitten reeds vervat in de overdruk natuurverweving).
- Bij het grondverzet zoveel mogelijk gebiedseigen gronden gebruiken onder de te herbebossen zones en zones voor heideherstel en aangevoerde gronden uitsluitend te gebruiken voor de inrichting van de golfzones (fairways, greens, tees...).
- Soortensamenstelling van aanplanten afstemmen op standplaats en de voorkeur geven aan autochtoon plantgoed.
- Kappingen dienen uitgevoerd te worden buiten de schoontijd. Deze periode loopt normaliter van 1 april tot 30 juni. Door in deze periode niet te werken wordt getracht het broeden van vogels niet te verstoren.
- Opdat de bosfunctie en golffunctie elkaar zo min mogelijk zouden beïnvloeden worden tussen de fairways taluds aangelegd. Directe confrontaties tussen golf en recreatiefmedegebruik moeten immers om veiligheidsredenen worden vermeden. Op deze manier kunnen ook grote delen bos ongestoord gelaten worden bij occasionele events in de booghallen. Bovendien zullen de beboste delen niet toegankelijk zijn voor het publiek (zodat ook geen sluiptwegen voor voetgangers door bosgedeeltes toegelaten worden).
- Vermijden lichtverstrooiing: minimaliseren van lichtverstoring door aangepaste neerwaarts gerichte armaturen, een timer op verlichting, een schappelijk sluitingsuur van de golfbanen...

### **Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

Gezien er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht ten aanzien van de discipline landschap, bouwkundig erfgoed, en archeologie worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

De uitbreiding van het bestaande golfterrein naar 18 holes binnen het bestaand voormalig militair domein zal weinig of geen landschappelijk effect veroorzaken. Het zal een meer



klassiek golfterrein worden met enkele restanten van de vroegere militaire activiteit, in plaats van een militair domein waarbinnen enkele golfaccommodaties aanwezig zijn. Enkel ter hoogte van de voormalige spoorwegaftakking nabij Venheide, waar een lokale sportzone wordt voorzien, kan men spreken van beperkte landschapsversnippering.

Ook zal door de interne uitbreiding een deel van de relictzone 'Bossen van Olen' teloor gaan, maar door de geplande aanleg van een heidevegetatie op een deel van het golfterrein wordt dit verlies historisch-landschappelijk meer dan gecompenseerd.

Omwille van archeologische vondsten in de omgeving van het golfterrein, maar ook sinds kort decretaal is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere maar wel een beperktere impact op het landschap, het bouwkundig erfgoed en de archeologie dan hierboven omschreven. De ingrepen zijn immers beperkter bij een 13 holes terrein dan bij een 18 holes golfterrein. Er is geen impact bij het behoud van het 13 holes golfterrein op plaatsen die niet zouden optreden bij een uitbreiding naar een 18-holes terrein. Dit geldt zowel voor landschap, het bouwkundig erfgoed als de archeologie.

### **Mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit**

Het voorgestelde plan tot uitbreiding van het bestaande golfterrein met 5 holes en een golfoefencentrum via verdichting (dus zonder uitbreiding van de oppervlakte van het terrein) kent alleen maar positieve ruimtelijke effecten op het vlak van gebruikswaarde en belevingswaarde. Het recreatief medegebruik is vandaag al voor deels aanwezig en zal nog versterkt worden via een wandel- en fietspad rondom het terrein. Anderzijds zijn de verwachte verkeerseffecten van de uitbreiding van het aantal holes verwaarloosbaar.

Grote evenementen zoals de Kempische mobiliteitsshow zorgen vandaag wel voor tijdelijke parkeeroverlast en verkeersdrukte in de woonstraat Witbos. Dergelijke evenementen mogen geen parkeeroverlast veroorzaken in de omliggende straten en alternatieven voor het parkeren (vb. shuttlediensten en externe parkings) dienen hiervoor te worden uitgewerkt. In de stedenbouwkundige voorschriften is een beperking van het aantal grootschalige evenementen opgelegd en een bedrijfsvervoerplan.

Gezien er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht ten aanzien van de discipline mens ruimtelijke aspecten en mobiliteit, worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

Anders is het gesteld met de inrichting van de lokale sportzone. Deze vertrekt van de bestaande eigendomsstructuur en hangt daarom structureel en morfologisch niet samen met het bebouwde weefsel van Noorderwijk. De inrichting zorgt voor een verdere versnippering van de open ruimte. Een maximale ingroening van de parking en de sporthal zo dicht mogelijk bij het golfterrein situeren zal deze versnippering beperken. In het grafisch plan is de noordelijke inplanting van de sporthal voorzien.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere ruimtelijke of mobiliteitsimpact dan hierboven omschreven. De mogelijkheden tot medegebruik en multifunctioneel ruimtegebruik en die bepalend zijn voor de mobiliteit, blijven immers behouden.

## **Klimaat**

De herinrichting van het bestaande golfterrein met overdruk natuurverweving, zal geen betekenisvolle negatieve effecten inzake klimaatverandering met zich meebrengen t.o.v. de huidige toestand. Door het herbestemmen van het militaire domein als ecogolf met overdruk natuurverweving, (waarbij bossenstructuren, grasvelden, waterpartijen, heidegebieden, solitaire biologisch waardevolle elementen... planologisch worden vastgelegd) zal het beoogde plan eerder een positief effecten hebben op klimaatwijzigingen, aangezien deze groenvoorzieningen broeikasgassen (voornamelijk CO<sub>2</sub>) zullen capteren).

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere impact op het klimaat dan hierboven omschreven. De positieve effecten zijn in principe zelfs groter bij een 13 holes terrein dan bij een 18 holes golfterrein vermits de ingrepen voor uitbreiding met 5 holes niet zullen doorgevoerd worden.

### **7.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden**

Een golfterrein is geen Seveso-inrichting. Binnen het plangebied zijn enkel toeristisch-recreatieve activiteiten toegestaan. In de omgeving van het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig zodat het plan geen invloed zal hebben op Seveso-activiteiten.

Het meest nabije Seveso-bedrijf betreft Varo Energy Storage (Hogedrempel) en is op ca. 3km ten noorden van de meest noordelijke grens van het plangebied (in een bedrijvenszone langsheen het Albert-Kanaal) gelegen.

Er wordt dan ook van uitgegaan dat een ruimtelijk veiligheidsrapport niet vereist is voor dit plan.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen impact op de uitgevoerde beoordeling gezien de activiteiten en de bestemming ongewijzigd blijven.

### **7.3 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets**

In het plan-MER is aangegeven dat een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets niet vereist is voor het voorgenomen plan.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen impact op de passende beoordeling zoals hierboven omschreven. De ingrepen zijn immers beperkter bij een 13 holes terrein dan bij een 18 holes golfterrein. Er is geen impact bij het behoud van het 13 holes golfterrein op plaatsen die niet zouden optreden bij een uitbreiding naar een 18-holes terrein.

### **7.4 Watertoets**

De watertoets is opgenomen in het plan-MER (bijlage IV).

Het plangebied is volgens de kaarten van de watertoets gelegen ter hoogte van: niet overstromingsgevoelig gebied; geen winterbedding; infiltratiegevoelige bodem; niet erosiegevoelige bodem, gebied matig gevoelig voor grondwaterstroming.

De grondwaterkwetsbaarheid ter hoogte van het plangebied wordt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart geklasseerd een gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).

Vanuit de watertoets worden, naast de maatregelen die in het plan-Mer zijn opgenomen vanuit de beoordeling van het aspect oppervlakte- en grondwater, geen bijkomende maatregelen opgelegd.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere maar wel een beperktere impact op het vlak van water. De ingrepen zijn immers beperkter bij een 13 holes terrein dan bij een 18 holes golfterrein en er is geen bijkomende verharding. Er is geen impact bij het behoud van het 13 holes golfterrein op plaatsen die niet zouden optreden bij een uitbreiding naar een 18-holes terrein.

## **7.5 Archeologie**

Ter hoogte van de ingang van het golfterrein is vindplaats aangeduid in de Centraal Archeologische Inventaris. De aanleg van toegangsweg naar de lokale sportzone kan eventueel het aanwezige bodemarchief verstoren. Het is daarom aangewezen om voor de aanleg een archeologisch vooronderzoek te houden. Door de invoeging van het deel archeologie binnen het decreet onroerend erfgoed sinds 1 juni 2016 is trouwens voor de uitbreiding van de golf een archeologisch vooronderzoek voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning verplicht.

De optie om de bestaande inrichting van het golfterrein met 13 holes te behouden heeft geen andere maar wel een beperktere impact op de archeologie dan hierboven omschreven. De ingrepen zijn immers beperkter bij een 13 holes terrein dan bij een 18 holes golfterrein. Er is geen impact bij het behoud van het 13 holes golfterrein op plaatsen die niet zouden optreden bij een uitbreiding naar een 18-holes terrein.

## 8 Ruimtebegroting

### 8.1 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende tabel.

De totale oppervlakte is afgerond naar een ha.


Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Verschil
Overige (Militair domein)	47 ha	0 ha	- 47 ha
Recreatie	0 ha	43 ha	+ 43 ha
Bos	0,5 ha	4 ha	+ 3,5 ha
Natuurverweving (in overdruk op recreatie)	0	32 ha	+ 32 ha
Totaal	47 ha	47 ha	/

## 9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="197 376 464 524" style="background-color: orange; color: white; text-align: center; padding: 20px; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">G</p> </div> <p data-bbox="197 533 703 591"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatiegebied'.</i></p> <p data-bbox="197 607 528 636">Artikel 1. Gebied voor golfterrein</p>	
<p data-bbox="197 663 293 692">Artikel 1.1</p> <p data-bbox="197 696 735 754">Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van golfterreinen.</p> <p data-bbox="197 763 767 875">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.</p> <p data-bbox="197 884 746 913">Volgende functies en activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul data-bbox="197 922 453 1061" style="list-style-type: none"> <li>- lawaaisporten;</li> <li>- verblijfsrecreatie;</li> <li>- zelfstandige horeca;</li> <li>- ontbossing.</li> </ul> <p data-bbox="197 1070 767 1211">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.</p> <p data-bbox="197 1220 767 1361">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.</p> <p data-bbox="197 1370 767 1688">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.</p> <p data-bbox="197 1697 699 1756">Bij de inrichting van het gebied gelden volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes:</p> <ul data-bbox="197 1765 756 2033" style="list-style-type: none"> <li>- aandacht voor veiligheid en minimale functionele scheiding;</li> <li>- maatregelen om de impact van de activiteiten op de omgeving te beperken;</li> <li>- respect voor het historisch militair karakter van het gebied en de aanwezige erfgoedelementen zoals de gebouwen, het spoortraject, spooremplacement door de landschappelijke integratie van deze elementen in de nieuwe</li> </ul>	<p data-bbox="788 696 1374 786"><i>Het gebied wordt bestemd als golfterrein waarbij handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of de exploitatie van het gebied als golfterrein mogelijk zijn.</i></p> <p data-bbox="788 808 1358 866"><i>Het gaat hier om het behoud en de aanpassing van het bestaande 13 holes golfterrein.</i></p> <p data-bbox="788 889 1394 1149"><i>Een golfterrein heeft overwegend een onbebouwd karakter. Alleen de noodzakelijke technische installaties, zoals verlichting aan driving range, schuilhuisjes en sanitaire voorziening van beperkte omvang, zijn toegelaten in het gebied. Andere constructies in relatie tot de golfsport en sporten die daarmee verenigbaar zijn (het clubhuis met restaurant, een driving range, een materialenloods...), zijn alleen toegelaten in het gebied met verticale arcering in overdruk.</i></p> <p data-bbox="788 1171 1362 1261"><i>Onder voorzieningen behorend bij een golfterrein wordt bijvoorbeeld bedoeld een driving-range, materiaalloods, netten, afsluitingen, ballenvangers, masten, afdak.</i></p> <p data-bbox="788 1283 1347 1395"><i>Gezien het terrein voorheen in gebruik was als militair kamp is er heel wat bebouwing en verharding op het terrein: 8 boogloodsen, een centraal plein en betonnen toegangswegen.</i></p> <p data-bbox="788 1417 1394 1686"><i>Het voormalig militair domein heeft door de gebouwen en het spoorwegemplacement een ensemblewaarde met een erfgoedbetekenis. Bij de inrichting van het domein bijvoorbeeld als golfterrein, bij de aanplant van bossen of bij de aanleg van wegenis moet daarvoor het nodige respect worden in acht genomen. Dit betekent niet dat alle elementen integraal behouden dienen te blijven, wel dat het karakter en de sfeer van het gebied en de bebouwing worden behouden.</i></p> <p data-bbox="788 1709 1394 1910"><i>Naast golfactiviteiten zijn verschillende vormen van recreatief medegebruik mogelijk, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, .... Andere sporten dan golf zijn toegelaten voor zover ze de exploitatie van het golfterrein en de veiligheid van de bezoekers niet in het gedrang brengen: bijvoorbeeld gemotoriseerde sporten zullen dus niet toegelaten kunnen worden.</i></p> <p data-bbox="788 1933 1394 2045"><i>De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de toegelaten vergunningsplichtige activiteiten. Ze moeten gelezen worden in samenhang met Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>inrichting en als langzaam verkeerverbinding of ontsluiting van het domein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toegang voor autoverkeer is beperkt tot de op het grafisch plan aangeduide toegangswegen;</li> <li>- de verbindingen voor langzaam verkeer zoals aangeduid op het grafisch plan zijn publiek en op elk tijdstip toegankelijk;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- bij de inrichting van het gebied wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, waarbij het afvoeren van bodem niet is toegelaten.</li> </ul>	<p><i>waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit maakt bijvoorbeeld jeugdkampen mogelijk gedurende een beperkte periode.</i></p> <p><i>Met zelfstandige horeca wordt bedoeld de horecafunctie die geen ondersteunend onderdeel vormt van de toegelaten activiteiten zoals golf en evenementen, maar als een op zichzelf staande en autonoom functionerende activiteit vormt, bijvoorbeeld wat de openingsuren betreft.</i></p> <p><i>Het golfspel is zo georganiseerd dat er sterk rekening gehouden wordt met de kracht van golfballen. Vermits die potentieel een gevaar inhouden moet er bij de inrichting van het golfterrein de veiligheid worden gegarandeerd in de aanleg van de holes en door een zekere functionele scheiding. Die veiligheidsvoorwaarde heeft bijvoorbeeld ook een impact op de toegankelijkheid van het golfterrein voor bezoekers, die daardoor een zekere beperking kent.</i></p> <p><i>Voor de aanleg van het golfterrein is grondverzet noodzakelijk. In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat er geen bodem mag worden aangevoerd. Overschotten worden volledig benut binnen het domein. Wellicht is aanvoer van bijkomende grond vereist en is derhalve toegelaten. De aanvoer wordt zo veel als mogelijk beperkt. De doelstelling is een gesloten grondbalans zonder afvoer van grond en met zo weinig mogelijk aanvoer van grond.</i></p>
<p>Artikel 12</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 uitkijkplekken en -torens;</li> <li>- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</li> <li>- 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</li> </ul>	<p><i>Waterbeheersing is in dit gebied een nevensgeschikte functie. Geldende sectorale wetgeving is van toepassing. In het verleden werden in het gebied waterpartijen aangelegd, hoofdzakelijk als blusvijver. Deze waterpartijen kunnen behouden en aangepast worden in functie van het gebruik van oppervlaktewater voor beregening. In het golfterrein komen geen waterlopen of grachten voor.</i></p> <p><i>Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken zoals wegen en waterlopen, bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de vademecums Natuurtechniek (<a href="http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek">http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek</a>).</i></p> <p><i>De oppervlakte die niet wordt ingericht voor golfbanen en voor golf bespeelbare zones, moet ingericht worden als groene ruimte voor recreatief medegebruik en moet maximaal publiek toegankelijk zijn via de aanleg van een padennetwerk rond en doorheen het golfterrein.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p>	
<p><b>Artikel 1.3</b></p> <p>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.</p> <p>Hierbij gelden volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Het gebruik van het domein en de gebouwen louter voor de organisatie van evenementen en socio-culturele activiteiten is niet toegelaten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>Er worden verschillende types evenementen mogelijk gemaakt die gebruik zullen maken van het domein en in het bijzonder de loodsen en de buitenruimte. Het functioneren van het golfterrein staat echter voorop. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de inrichting van het domein dus in eerste instantie gebeurt voor een 13 holes golfterrein.</i></p> <p><i>De golfinfrastructuur en de loodsen kunnen gebruikt worden voor kleinschalige evenementen. Daarnaast kan occasioneel gebruik gemaakt worden van de gebouwen op het terrein en de buitenruimte voor grootschalige evenementen. Dat is beperkt tot maximaal twaalf evenementen van telkens drie dagen, per jaar.</i></p> <p><i>Het onderscheid tussen grote en kleine evenementen wordt hoofdzakelijk gebaseerd op de impact die ze hebben op hun omgeving: beperkte impact voor de kleine evenementen en grotere impact voor de grootschalige evenementen.</i></p> <p><i>De kleine evenementen maken gebruik van de vaste parkeermogelijkheden voor golfactiviteiten. Voor de grote evenementen kan tijdelijk bijkomende parkeercapaciteit worden voorzien. Daarom worden de grootschalige evenementen onderworpen aan beperkende voorwaarden: het aantal is beperkt tot 12 per jaar. Een groot event mag maximaal 3 dagen duren en voor een groot event is een verkeersplan nodig in de vorm van een bedrijfsvervoerplan. Dit bedrijfsvervoerplan kan voor het geheel van de events en voor het domein al geheel worden uitgewerkt. Hierbij wordt onder meer gedacht aan parkeerbegeleiding, shuttlediensten, randparkings of parkeerverbod in omliggende straten.</i></p> <p><i>Een klein evenement is bijvoorbeeld een hobby-activiteit die plaatsvindt in het clubhuis van het golfterrein, een informatievergadering voor buurtbewoners of een trouwfeest.</i></p> <p><i>Onder grote evenementen wordt evenementen verstaan waarvan de stad op basis van de aanvraag + draaiboek van de organisator voorziet dat ze een belasting zullen vormen voor de leefomgeving van de evenementenlocatie. Bij grote evenementen wordt verwacht dat, naast de randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften ruimere maatregelen moeten genomen worden om hinder tot een strikt minimum te herleiden (afsluiten weg, parkeerverbod, ...) en om de veiligheid te garanderen. Belangrijke parameters bij de evaluatie van de impact zijn: aantal te verwachten bezoekers, dynamiek, duurtijd, geluidsbelasting, veiligheid, veiligheidsrisico analyse, ... De inschatting van deze parameters gebeurt op lokaal niveau. Een voorbeeld van een groot evenement is bijvoorbeeld een muziekfestival, een auto-show of tweedehands-beurs.</i></p> <p><i>Grote evenementen voor een ruim publiek vereisen toelating van de stad en daar worden dan zaken bekeken zoals geluid, veiligheid, mobiliteit, ... De stad en de eigenaars van het domein hebben zich geëngageerd om over deze maatregelen een overeenkomst af te sluiten. In de overeenkomst kunnen ook afspraken gemaakt worden</i></p>

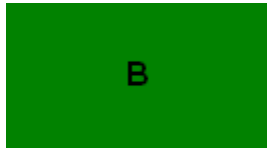
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	<p><i>over de spreiding van de toegelaten 12 evenementen. Op die manier kan in overleg worden bepaald wat de meeste geschikte momenten zijn voor het laten doorgaan van de evenementen.</i></p> <p><i>Evenementen moeten zich aan de politiecodel houden. Dat is de basis voor handhaving en daardoor ook voor het onderscheid tussen een klein en groot event.</i></p> <p><i>Vlarem laat maximaal 12 indooractiviteiten met geluidsafwijking toe, mits goedkeuring door lokaal bestuur.</i></p> <p><i>Toelatingen voor publieke indoor evenementen zijn noodzakelijk, niet voor bijvoorbeeld een privaat trouwfeest. De toelatingen gebeuren steeds in combinatie met de kennis over hoe deze in de praktijk verlopen (terugkoppeling politie, evenementencel, ...).</i></p>
 <p><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p><b>Artikel 1.4 Natuurverweving</b></p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en toegelaten recreatie nevensgeschikt zijn. De natuurwaarden in het gebied worden opgewaarderd.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied in overdruk aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten;</li> <li>- de rough en semi-rough krijgen een natuurlijke karakter en beheer;</li> <li>- beplantingen, waterpartijen, roughs en buitenspelzones worden natuurgericht aangelegd en er wordt ruimte gelaten voor spontane ontwikkeling van vegetatie; in geval van aanplantingen wordt gekozen voor streekeigen en standplaatsgeschikte soorten;</li> <li>- tussen de bosbestanden en de fairways kunnen beplante taluds worden aangelegd;</li> <li>- bosranden worden aangelegd en beheerd als geleidelijke overgang tussen bos en omgeving;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul>	<p><i>Het golfterrein wordt voor de niet bebouwde en verharde delen beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden.</i></p> <p><i>In dit gebied wordt een golfterrein beheerd volgens de principes voor 'eco-golfterreinen', waarbij de vereiste natuurtechnische milieubouw rekening houdt met de ecologische karakteristieken van het gebied. Ecologisch verantwoord onderhoud en inrichting van een golfbaan richt zich hoofdzakelijk op het verantwoord omgaan met pesticiden, fungiciden en andere voor het milieu schadelijke chemische stoffen. Voor het onderhoud van paden en parkings zal volledig pesticidenvrij gewerkt worden. Ook het verantwoord omgaan met meststoffen speelt daarbij een grote rol. Er zullen streekgebonden boom- en struiksoorten gebruikt worden en kleine landschapselementen zullen versterkt worden.</i></p> <p><i>Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dat houdt onder andere in dat naast de maatregelen in het decreet Natuurbehoud, vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4, hoofdstuk V en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers stimulerende maatregelen kunnen worden genomen ter bevordering van</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebouwing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</i></li> <li>- <i>de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschaps-elementen, de fauna en de flora;</i></li> <li>- <i>het behoud van een waterhuishouding die gunstig is voor de natuur, en het tegengaan van het risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem, zonder dat het disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;</i></li> </ul>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>het behoud of het herstel van structuurkenmerken van de waterlopen die gunstig zijn voor de natuur;</i></li> <li>- <i>de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</i></li> </ul> <p><i>De functie golf en de functie natuurbehoud zijn nevensgeschikt; die functies worden behouden zonder elkaar onderling te verdringen. In natuurverwevingsgebieden is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functie recreatie en de functie natuurbehoud. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk moeten de ontwikkelingsmogelijkheden van de functie recreatie met de aanwezige en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.</i></p> <p><i>De overdruk natuurverweving houdt een verbod in op nieuwe gebouwen maar dit belet niet dat voorzieningen en constructie die deel uitmaken van een golfterrein zoals afsluitingen en ballenvangers kunnen toegelaten worden. Die mogelijkheid is immers voorzien in artikel 1.1.</i></p>
 <p><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p><b>Artikel 1.5 Gebouwen en verhardingen</b></p> <p>In het in overdruk aangeduide gebied gelden volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestaande verharding en bebouwing kan behouden blijven in functie van de exploitatie van het gebied als golfterrein en de toegelaten handelingen en activiteiten;</li> <li>- maximaal één conciërgewoning in het gebied is toegelaten;</li> <li>- aanpassingen aan bestaande verhardingen zijn toegelaten;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- de ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen en</li> </ul>	<p><i>Met de aanduiding in overdruk wordt aangegeven waar gebouwen, verhardingen en verharde parkeerplaatsen toegelaten zijn. In de toelichtingsnota is een kaart van de bestaande gebouwen en verharding opgenomen.</i></p> <p><i>In het verhard gebied ter hoogte van de voormalige spoorlijn wordt eveneens de inplanting van een lokale sporthal voorzien.</i></p> <p><i>Vermits er in het plangebied nog veel gebouwen en verharding voorkomt is in de voorschriften voorzien dat voor gebouwen en verharding gebruik moet gemaakt worden van de bestaande bebouwing en verharding en dat verharding netto moet verminderen, minstens met 10 procent ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichtingsnota is een overzichtskaart opgenomen van de voorziene aanpassing aan de bestaande gebouwen en verhardingen. Het gaat, mede afhankelijk van de staat waarin de gebouwen zich bevinden om behoud, vernieuwbouw en afbraak.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>verhardingen op de omgeving wordt geminimaliseerd.</p> <p>Het bestaande, centraal gelegen paradeplein vormt het centrale plein waar alle verkeerstromen (auto's, fietsers en wandelaars) samenkomen.</p> <p>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.</p>	
<div data-bbox="199 734 464 884" style="background-color: orange; color: white; display: flex; align-items: center; justify-content: center; width: 166px; height: 67px; margin-bottom: 5px;"> <span style="font-size: 24px; font-weight: bold;">D</span> </div> <p style="margin-left: 20px;"><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p><b>Artikel 2. Gebied voor lokale sporthal</b></p>	
<p>Dit gebied is bestemd voor de realisatie van een lokale sporthal met bijhorende infrastructuur.</p> <p>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.</p> <p>Het gebied kan in zijn geheel worden ingericht als golfterrein of als natuurgebied in geval er geen sporthal wordt gerealiseerd op deze locatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie en het functioneren van een lokale sporthal met bijhorende parking en buitenspeel terreinen, zijn toegelaten, voor zover rekening gehouden wordt met volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- autonome horeca-faciliteiten zijn niet toegelaten;</li> <li>- de maximale bebouwing bedraagt 2.500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- 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;</li> <li>- eventuele boscompensatie voor ontbossing in functie van de lokale sporthal of de ontsluiting ervan wordt voorzien binnen het plangebied;</li> <li>- bestaande verharding kan behouden blijven;</li> <li>- autoverkeer is enkel mogelijk vanuit de op het grafisch plan aangeduide toegangsweg;</li> <li>- maximale inpassing in het groene karakter van het gebied.</li> </ul> <p>In het gebied voor lokale sporthal gelden volgende bijkomende bepalingen:</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul>	



*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.

In de als bosgebied bestemde gebieden 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.

*“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Realisatie van natuurtypes buiten de bossfeer is niet uitgesloten, maar mag het behoud of ontwikkeling van de bosstructuur niet wezenlijk in het gedrang brengen.*

*In het gebied zijn geen gebouwen en verhardingen toegestaan:*

- *gebouwen die noodzakelijk voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf, zoals gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...) worden eventueel in het aangrenzende recreatiegebied voorzien.*

*Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:*

- *voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, speelweiden zoals klim- en speeltuigen...*
- *voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ..*

*Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken zoals wegen en waterlopen, bestaande natuurwaarden zo veel mogelijk te behouden, te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot 'milieuvriendelijke' oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de vademecums Natuurtechniek (<http://www.lne.be/themas/milieu-eninfrastructuur/vademecums-natuurtechniek>).*




*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 ganze gebied is

*Een golfterrein wordt ingericht voor een multifunctioneel gebruik. Het medegebruik voor wandelaars en fietsers is daar een belangrijk onderdeel van. De bestaande paden en verhardingen bieden mogelijkheden om het gebied toegankelijk te maken voor wandelaars en fietsers. Bij het gebruik van de bestaande verharding moet rekening gehouden worden met de erfgoedwaarden van het domein*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>de aanleg van verbindingen voor langzaam verkeer toegelaten.</p> <p>De verbindingen voor langzaam verkeer moeten voldoen aan volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- De maximumbreedte is 3,5 meter.</li> <li>- De verbinding kan half-verhard worden maar is waterdoorlatend, tenzij gebruik gemaakt wordt van een bestaande verharding.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>zodat er een referentie naar de voormalige spoorweginfrastructuur behouden blijft.</i></p> <p><i>Rond het terrein wordt een fiets- en wandelpad aangelegd in waterdoorlatende verharding.</i></p> <p><i>Op het grafisch plan is aangegeven dat de wandel en fietswegen verbinding geven met het openbaar domein. Dat is het geval ter hoogte van Witbos, Grebbenbos, Diesterbaan, Ponderosapad, Britselaan, Ketelstraat, Zandkapel en Zandkapelweg.</i></p> <p><i>Naar de sporthal wordt verplicht voorzien in een veilige toegang voorzien voor fietsers en voetgangers vanuit het noorden.</i></p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Aanduiding in overdruk</i></p> <p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p><b>Artikel 5. Toegangswegen en ontsluiting voor autoverkeer</b></p> <p>De ontsluiting van het golfterrein voor het autoverkeer gebeurt naar Witbos.</p> <p>Bijkomende toegangen voor voertuigen van de domeinbeheerder, leveranciers en hulpdiensten zijn toegelaten vanuit de omliggende openbare wegen, zoals aangeduid op het plan.</p> <p>De bestaande verhardingen kunnen gebruikt worden voor autoverkeer.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegangsweg voor autoverkeer naar de parking aansluitend bij de sporthal gebeurt naar Witbos.</li> <li>- De toegangswegsweg wordt maximaal aan de randen van het terrein gelegd met een groene inkleding ten opzichte van de omgeving.</li> <li>- Bestaand groen wordt maximaal behouden.</li> <li>- De toegangswegen worden ingericht in functie van gemengd verkeer met de nodige aandacht voor de veiligheid van alle weggebruikers.</li> <li>- Aandacht voor waterafvoer en groene bufferstrook naar de omgeving en het golfterrein.</li> </ul>	<p><i>De ontsluiting van het golfterrein voor autoverkeer is aangeduid op het grafisch plan. De vandaag bestaande toegang via Witbos blijft behouden. Deze toegangsweg geeft toegang tot het centrale verharde plein dat ingericht zal worden als parkeerplaats.</i></p> <p><i>De ontsluiting van de sporthal voor autoverkeer gebeurt eveneens via Witbos. Op het domein is een nieuwe verbinding aangeduid, op de rand van het terrein om de impact op de groenpartijen te beperken.</i></p> <p><i>In de stedenbouwkundige voorschriften is, in functie van de toegelaten evenementen, eveneens opgenomen dat uitzonderlijk eveneens autoverkeer via de Britselaan kan worden toegelaten. Voor de grote evenementen is voorzien dat een overloopparking wordt voorzien nabij de ingang aan de Britselaan.</i></p> <p><i>Andere toegangen voor dienstverkeer worden niet verordenend vastgelegd, maar zijn toegelaten.</i></p> <p><i>Bijkomende paden voor langzaam verkeer kunnen overal worden toegelaten.</i></p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>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.</p>	

## **10 Op te heffen voorschriften**

Huidig gewestelijk RUP heft van rechtswege de bestemming militair domein van het gewestplan Herentals-Mol (KB 28.07.1978) op.

Binnen het plangebied zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen. Er worden dus geen verkavelingen opgeheven.

In het plangebied komen geen buurtwegen of voetwegen voor.

## **11 Register planbaten en planschade**

Het plan bevat geen register met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Het plan heeft betrekking op een gebied bestemd als militair domein. De bestemmingswijziging van militair domein naar recreatiegebied geeft geen aanleiding tot planschade of planbaten.

Er zijn geen gronden in agrarisch gebruik zodat er ook geen basis is voor een kapitaalschade- of gebruikersschadevergoeding.