



Ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
**Golfterrein Witbos**  
in Herentals en Westerlo

**Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst**



**Vlaamse  
overheid**

DEPARTEMENT  
RUIJTE VLAANDEREN

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

Het ontwerp-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 III. 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 .....	23
7 Specifieke beoordelingen en toetsen .....	28
7.1 Milieueffectrapportage - milieuverklaring.....	28
7.1.1 Inleiding .....	28
7.1.2 Referentiesituatie, nulalternatief, locatiealternatieven en inrichtingsalternatieven .....	28
7.1.3 Vertaling milderende maatregelen vanuit het plan-MER in het GRUP .....	29
7.2 Veiligheidsrapportering en passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden .....	32
7.3 Passende beoordeling/ verscherpte natuurtoets .....	33
7.4 Watertoets .....	33
7.5 Archeologie.....	33
8 Ruimtebegroting.....	34
8.1 Ruimtebegroting.....	34
9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften.....	35
9.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften.....	35
10 Op te heffen voorschriften.....	42
11 Register planbaten en planschade .....	42

## 2 Inleiding

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

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van 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 erfdienstbaarheden 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 bestemming en de uitbreiding van het bestaande golfterrein 'Witbos' mogelijk gemaakt.

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 49 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.

Er wordt een uitbreiding van 5 holes gevraagd om tot een volwaardige 18 holes golfbaan met uitgebreide oefenfaciliteiten (zoals mini-holes, driving ranges, chipping greens, putting greens, oefenparcours...) te komen. De heraanleg en uitbreiding zal gebeuren via het 'eco-golfprincipe', waarbij er rekening wordt gehouden met de ecologische waarden van het terrein. Er zullen delen van het bosbestand op het terrein gekapt worden, waarbij de bestaande bos- en natuurbalansen gerespecteerd worden. Door de creatie van heidegebied en andere natuurgerichte aanplanten wordt getracht om de golfterreinen te laten opgaan in het omliggende landschap, rekening houdend met het historisch natuurlijk karakter (heidegebied) 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, speelbos 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 2018, de meest recente update van de gegevens, bedroeg de oppervlakte recreatie 20.500 ha, zodat er nog een beschikbare oppervlakte van 500 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 en na uitbreiding tot 18 holes en een oppervlakte van 49 ha een type III terrein. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 49 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 geconcipeerd 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 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 het golfterrein. Omwille van veiligheidsredenen worden geen paden door het terrein voorzien.

### **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.

### 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 natuureservaten 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 Steembemptloop, 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 loodsen. 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 kunnen gebruikt worden 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>

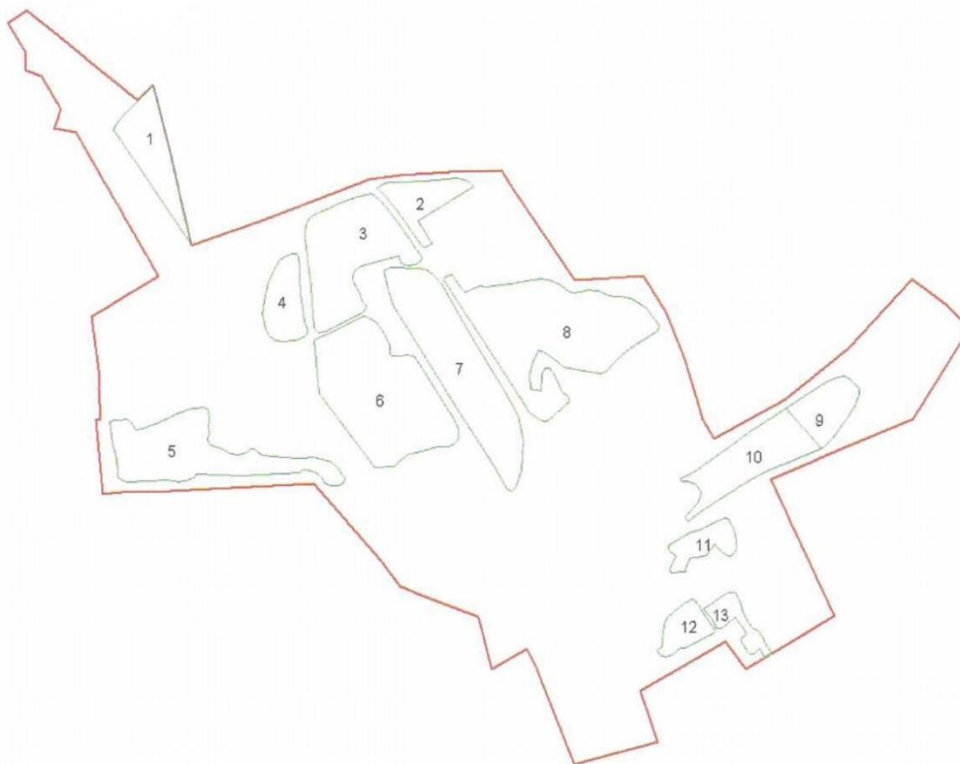
### BOS BINNEN HET PLANGEBIED

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.

Voor de uitbreiding van het golfterrein tot 18 holes zal bos worden gekapt. De gekapte bossen zullen, overeenkomstig het bosdecreet evenwaardig gecompenseerd moeten worden. Het is daarom van belang om éénduidigheid te hebben over de huidige en te compenseren bebossing.

In overleg met ANB wordt de bebossing op de luchtfoto van 1989 als basis gebruikt. Randaanplantingen, aansluitend bij bestaand bos kunnen ook als boscompensatie in rekening kunnen worden gebracht. Alle beboste oppervlakten op de site hebben als compensatiefactor 1, behalve het gedeelte recente aanplanting ter hoogte van het waterbekken op hole 1. Voor de nieuwe bebossing moet gewerkt worden met inheemse boomsoorten (beuk, berk, grove den, ...) en inheemse struiken (hulst, taxus, spork, lijsterbes, hazelaar, ...).

De bosbalans bestaat uit: 22,5013 ha huidig bos in het plangebied en 12,9 ha bos (te behouden bos en nieuwe aanplant) in het toekomstige plan. Er zal 5 ha bos anno 1989 en 3,5ha ontstaan na 1989 behouden blijven binnen het plangebied. Rekening houdend met de verschillende compensatiefactoren (2, 1, of 0), afhankelijk van de leeftijd en type bos (aangeplant of spontane natuurlijke verjonging) dient in totaal 9,3 ha bosoppervlakte gecompenseerd te worden. Hiervan zal 4,5 ha binnen het plangebied zal gecompenseerd worden en 4,8 ha bos zal aangeplant worden buiten het plangebied.

In onderstaande figuur wordt het bestaande bos (1989) en bos in het ontwerp weergegeven, waarbij te behouden bos groen is ingetekend, het te kappen bos paars en de nieuwe aanplanten oranje zijn. (Diamond Golf Architects (diga), 2015).



#### **WATERVOORZIENING**

Het terrein beschikt over een aantal waterputten (blusbekkens) van de voormalige brandweer: 7 kleine blusbekkens (11,3m x 11,3 m), waarvan 1 gelegen op de percelen die verkocht zijn aan de gemeente Westerlo en 2 grote blusbekkens (15,5m x 15,5m). De blusbekkens 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 1000m<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

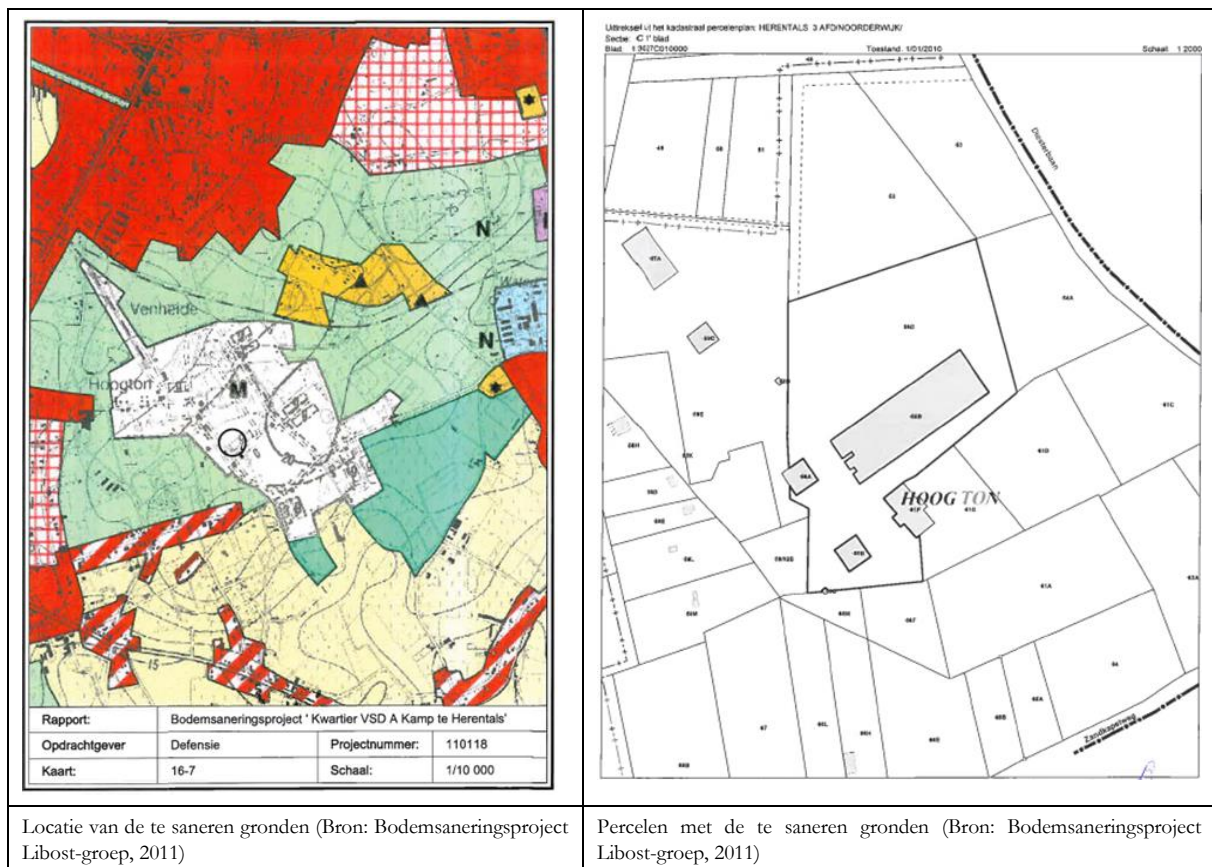
aan de ontgraving zullen de aanwezige loods en één gebouw afgebroken worden, verscheidene planten en bodem zullen verwijderd worden en de verharding ter hoogte van de ontgraven zone zal opgebroken en verwijderd worden. Hierna kunnen de saneringswerken van start gaan. Er werd in totaal ongeveer 1575 m3 grond ontgraven worden waarvan 105 m3 werd afgevoerd en 1470 m3 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





## 6 Verantwoording van het planvoorstel

### BEHOUD VAN HET BESTAANDE GOLFTERREIN EN UITBREIDING NAAR 18 HOLES

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

Een beperkt deel van het als militair domein bestemd gebied aan de noordoostelijke zijde maakt geen deel uit van het golfterrein en is in bosgebruik. De bestemming van dit gebied wordt gewijzigd naar bosgebied.

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 maakt tegelijk ook een uitbreiding van het golfterrein mogelijk van 13 naar 18 holes. Op die manier ontstaat een volwaardig golfterrein met een wedstrijdconfiguratie en oefenfaciliteiten.

De herbestemming omvat volgende inrichtingsmaatregelen.

- Aanleg van taluds tussen de fairways;
- Uitbreiding van de driving range;
- Kappingen (en aanplanten) van bomen en vegetaties, waarbij de bestaande bos- en natuurbalansen wel minimaal worden gerespecteerd;
- Integreren van het heidelandschap;
- Herbestemming van de betonnen boogloodsen als 'evenementenhal', jeugdaccommodatie, 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 het terrein, met mogelijke uitkijkposten;
- Behouden van sociale tarieven om de golfclub toegankelijk te houden voor een ruimer publiek;
- Aanleg van een polyvalente sporthal en gemeenschappelijke parking, speelbos en multifunctioneel terrein (stedelijke accommodaties) 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;

De uitbreiding naar 18 holes zal gefaseerd gebeuren. Bij de uitbreiding is het belangrijk dat er telkens minstens 9 holes ten alle tijden open kunnen worden gehouden. De fasering zal ook zo kort mogelijk zijn waarbij gestreefd zal worden om de omvorming naar 18 holes in 2 of maximaal 3 fases te laten verlopen. Tussen de fairways zullen eveneens taluds aangelegd worden voor het garanderen van de veiligheid en privacy van de spelers.

Naast een uitbreiding tot een 18 holes-golfterrein zal ook de capaciteit van de driving range verbeterd worden. Dit moet de drempel tot de golfsport verlagen aangezien golfinitiaties op deze driving range plaatsvinden.

## **VERSTERKEN HEIDELANDSCHAP**

Aan de zuidelijke zijde van het golfterrein, t.h.v. hole 4, 5, 11, 12,13 en 14 zal het heidelandschap hersteld worden. Het gaat om een oppervlakte van ongeveer 1,5. Deze inrichting heeft de voorkeur op bosontwikkeling. Er wordt van uitgegaan dat de bodem op de gekozen locaties een heidezadenbank bevat en spontaan kan ontwikkelen. Het herstel en ontwikkeling van (open) heidevegetaties wordt niet in rekening gebracht als boscompensatie.

## **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.

De oppervlakte bos zal verminderen tot 12,9 ha. Anderzijds wordt een oppervlakte van 1,5 ha aan de zuidzijde van het terrein hersteld als heide.

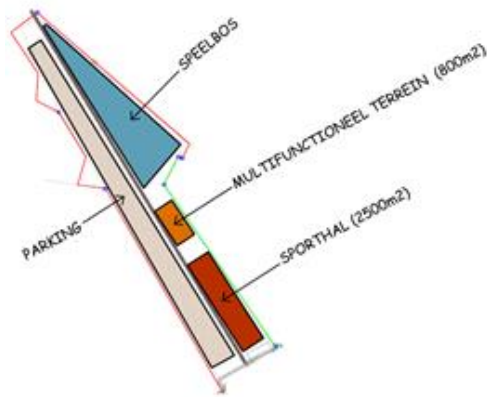
## **WIJZIGING BOSOPPERVLAKTE**

Om de uitbreiding tot een 18 holes-terrein te kunnen realiseren zullen er delen van het bestaande bosoppervlak gekapt worden. De bosbalans moet daarbij minimaal gerespecteerd worden. Dat wil zeggen dat in de toekomst minimaal eenzelfde oppervlakte aan bos zal moeten blijven bestaan. Vermits het bos dat op de site hoofdzakelijk uit grove den bestaat is de compensatiefactor 1. De nieuwe regelgeving stelt dat ontbossingen van meer dan 3 ha niet langer financieel kunnen gecompenseerd worden, waardoor dus een volledige compensatie in natura vereist is. Een vervanging van dennenbos door loofbos is geen aanleiding om de compensatiefactor te verlagen. Langs de randen van de site zal een buffering worden voorzien, die als compensatie zal worden opgenomen. Er zal ook een speelbos aangeplant worden aan de zijde van 'Venheide'. 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...).

Het nieuwe ontwerp zal ca. 12,9 ha bos (waarvan ca 0,5 ha speelbos) bevatten. In totaal zal 9,3 ha bos gecompenseerd worden waarvan ca. 4,5 ha binnen het plangebied en 4,8 ha buiten plangebied zal aangeplant worden.

## **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.



### Toekomstige invulling voormalige spoorwegbedding 'Venheide'

#### Polyvalente sporthal

Er zal een polyvalente sporthal met bijhorende horecagelegenheid voorzien worden. Volgende oppervlaktes worden ter indicatie meegegeven.

- Oppervlakte sportvloer: 2.500 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte kleedruimten, bergruimten, sanitair, toegang, HBO, scheidsrechter, nutsvoorzieningen: 1.000 m<sup>2</sup>
- Multifunctionele buitenruimte 40 m x 20 m: 800 m<sup>2</sup>
- terras: 250 m<sup>2</sup>
- Auto-en fietsstaanplaatsen : 2500 m<sup>2</sup>

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.

De sanitaire ruimten en andere ondersteunende ruimten zullen medegebruikt worden voor het speelbos.

De verharde strook met de voormalige spoorlijn zal over de gehele lengte omgevormd worden tot een parking.

Tussen het speelbos en de sporthal wordt een multifunctioneel terrein voorzien van 800m<sup>2</sup>.

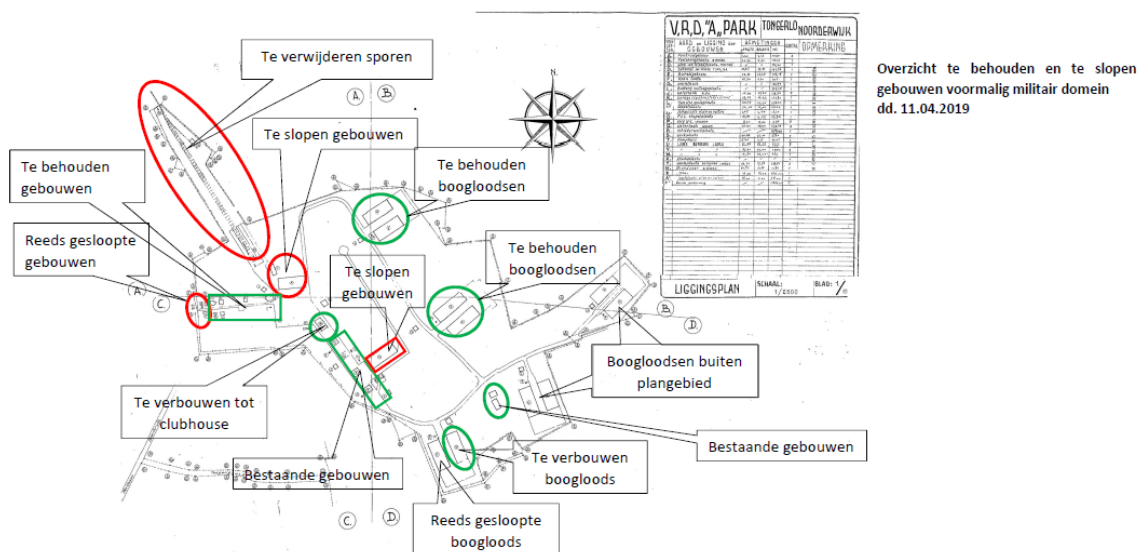
Het meest noordelijke deel wordt ingericht als speelbos.

## 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 onderstaande figuur wordt het overzicht gegeven van te behouden en te slopen gebouwen



Volgende evenementen worden mogelijk gemaakt:

- Dagelijkse activiteit golf
- Kleine evenementen met publiek karakter. Het gaat om activiteiten die gebruik maken van de golfaccommodatie zoals het gebruik van het clubhuis voor recepties of feesten. Dergelijk medegebruik kan gebeuren op dagelijkse basis, maar mag geen aanleiding geven tot uitbreiding van de bebouwing of parking of tot een verhoging van de dynamiek. Dergelijke evenementen kunnen door hun schaal gelijktijdig gebeuren met de golfactiviteit.
- Grote evenementen. Het gaat om maximaal 12 evenementen per jaar waarbij ook beroep gedaan wordt op faciliteiten (o.a. parkeren) buiten het terrein. Deze grootschalige evenementen kunnen niet gelijktijdig plaatsvinden met de normale golfactiviteiten of kleine evenementen met openbaar karakter. Het parkeeraanbod wordt niet afgestemd op deze grote evenementen. Per activiteit moeten in een bedrijfsvervoerplan maatregelen uitgewerkt worden om het parkeren in goede banen te leiden, zoals parkeerbegeleiding, shuttlediensten, externe parkings.
- Jeugdkampen tijdens schoolvakanties. Naar schatting zullen een 4-tal kampen per jaar georganiseerd worden.

## **RECREATIEF MEDEGEBRUIK WANDELAARS EN FIETTERS**

Het Vlaams Golfmemorandum stuurt aan op recreatief medegebruik van golfterreinen.

Omwille van de veiligheid wordt er geopteerd om de wandel- en fietsroutes langs de randen in te planten. 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.

## **OVERIGE INFRASTRUCTUUR**

- Conciërgewoning: De conciërgewoning wordt voorzien aan de dienstingang van de greenkeeper, geïntegreerd in de greenkeepingloods.
- 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, mountainbikers mogelijk zijn. Merk op dat omwille van de veiligheid enkel langs de randen van het terrein recreatief medegebruik mogelijk is.

## **ONTSLUITING**

De toegang voor wagens blijft enkel toegankelijk langs ingang Witbos en wordt onmiddellijk aan de ingang van het terrein 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.

## 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. Bij de opmaak van het plan is rekening gehouden met de resultaten van de milieubeoordeling. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het initiatiefnemerschap voor het plan-MER over te dragen aan Witbos bvba (zie bijlage 4).

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 bestending van de bestaande situatie met uitbreiding van het aantal holes binnen de huidige oppervlakte, die eigendom is van Witbos bvba.

#### **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 alternatieven 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.

### **7.13 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.

### **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.

### **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 oppervlaktewantiteit 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.

Voor het afvalwater moet voorzien worden in een IBA (individuele behandeling afvalwater) om het te zuiveren alvorens het te lozen op oppervlaktewater. Die verplichting is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

### **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 heraangeplant/gecompenseerd worden.

Als plan-geïntegreerde maatregelen kunnen de boscompensatie en de integratie van het heide (ca. 1,495 ha) in het plangebied aangehaald worden. De boscompensatie dient uitgevoerd te worden zoals voorzien in de voorgestelde bosbalans (bijlage 2 van het plan-MER). Hierbij dient in totaal 9,3441 ha gecompenseerd te worden waarvan 4,5021 ha zal aangeplant worden binnen het plangebied en 4,8420 ha buiten het plangebied.



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 reliczone '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.

### **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.

### **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).

## **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 bedrijvzone langsheen het Albert-Kanaal) gelegen.

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

### **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.

### **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.

### **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.

## 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.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Vershil
Overige (Militair domein)	49 ha	0 ha	- 47 ha
Recreatie	0 ha	47 ha	+ 47 ha
Bos	0 ha	2 ha	+ 2 ha
VEN	/	1,9 ha	/
Natuurverweving (in overdruk op recreatie)	0	38 ha	+ 38 ha
Totaal	49 ha	49 ha	/

## 9 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften

### 9.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="197 512 464 658" style="background-color: orange; color: white; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">G</p> </div> <p data-bbox="197 667 703 723"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatiegebied'.</i></p> <p data-bbox="197 741 528 768">Artikel 1. Gebied voor golfterrein</p>	
<p data-bbox="197 797 293 824">Artikel 1.1</p> <p data-bbox="197 835 756 1003">Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van golfterreinen. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengt. Lawaaisporten zijn niet toegelaten.</p> <p data-bbox="197 1014 756 1126">Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van golfterreinen, en andere sporten die daarmee verenigbaar zijn, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen uit artikels 1.2 tot 1.5.</p> <p data-bbox="197 1137 767 1305">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 grote evenementen.</p> <p data-bbox="197 1357 293 1384">Artikel 1.2</p> <p data-bbox="197 1395 756 1451">Niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als golfterrein, groene ruimte of als natuur.</p> <p data-bbox="197 1462 756 1574">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 data-bbox="197 1585 767 2024" 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; aanleg van langzaamverkeerverbindingen zijn toegelaten buiten de daartoe aangebrachte overdruk in artikel 4.</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</li> </ul>	<p data-bbox="788 835 1374 925">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.</p> <p data-bbox="788 936 1353 992">Het gaat hier om de aanpassing en uitbreiding van het bestaande 13 holes golfterrein tot een 18-holes terrein.</p> <p data-bbox="788 1003 1394 1249">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.</p> <p data-bbox="788 1261 1353 1373">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.</p> <p data-bbox="788 1384 1394 1585">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.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p>	
<p>In het gebied kan een 18-holes golfterrein met oefenholes aangelegd worden. De overige ruimte moet ingericht worden als een publiek toegankelijke groene ruimte voor recreatief medegebruik.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied gelden volgende randvoorwaarden en inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwe verhardingen voor circulatie en paden zijn niet toegelaten;</li> <li>- Verlichting is enkel mogelijk ter hoogte van de gebouwen, driving-range, parkeerplaats en verharde paden 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 aanleg wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, waarbij het afvoeren van bodem niet is toegelaten.</li> </ul>	<p>De golfbanen en golfschool vereisen in principe maximaal 60 ha bespeelbare zones, de resterende oppervlakte moet ingericht worden als groene ruimte voor recreatief medegebruik en moet maximaal publiek toegankelijk zijn via de aanleg van een padennetwerk rond het golfterrein.</p>
<p>Artikel 1.3</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 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>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.</p> <p>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>).</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <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 opgewaardeerd.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten.</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 werken, handelingen en wijzigingen 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>- Minstens 1,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving wordt ingericht en beheerd als heide.</li> <li>- Minstens 12,9 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving wordt ingericht en beheerd als bos.</li> <li>- Minstens 4,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving binnen het plangebied wordt bijkomend beplant en beheerd als bos.</li> <li>- De rough en semi-rough krijgt 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>- Eventuele kapping van bosbestanden moeten uitgevoerd worden buiten de schoontijd, dus tussen 1 juli en 31 maart.</li> <li>- Tussen de bosbestanden en de fairways kunnen beplante taluds worden aangelegd.</li> </ul>	<p>Het gebied wordt 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</li> <li>- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschaps-elementen, de fauna en de flora;</li> <li>- 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;</li> <li>- het behoud of het herstel van structuurkenmerken van de waterlopen die gunstig zijn voor de natuur;</li> <li>- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</li> </ul> <p>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</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
	en gewenste natuurwaarden ruimtelijk ondersteund worden.
 <p><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p>Artikel 1.5 Gebouwen, verharding en verharde parkeerplaatsen</p> <p>Gebouwen, verhardingen en verharde parkeerplaatsen voor de exploitatie van het golfterrein, zijn enkel toegelaten in de zones aangeduid in overdruk. De ruimtelijke, landschapsecologische en milieuhygiënische impact van deze gebouwen, constructies en verhardingen op de omgeving wordt geminimaliseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De hoofdotsluiting naar het golfterrein en de gebouwen gebeurt uitsluitend via Witbos. Eén of meer ingangen voor hulpdiensten, die niet toegankelijk zijn voor het publiek, zijn toegelaten.</li> <li>- Aanpassingen aan bestaande verhardingen en gebouwen en vernieuwbouw van gebouwen is toegelaten.</li> <li>- Nieuwe verharding in het gebied is niet toegelaten. Voor het realiseren van nieuwe gebouwen en aanpassingen aan bestaande gebouwen wordt gebruik gemaakt van reeds verharde oppervlaktes.</li> <li>- De bebouwings- en verhardingsgraad in het gebied wordt met 10 procent verminderd door afbraak van bestaande gebouwen en verwijderen van bestaande verharding.</li> <li>- Ter hoogte van de ingang Witbos is de aanleg van een parking met een maximale capaciteit van 100 plaatsen toegelaten. De parking wordt aangelegd met een waterdoorlatende verharding en krijgt een groen, parkachtig karakter.</li> <li>- In dit gebied is, geïntegreerd in de gebouwen voor de golf, maximaal één conciërgewoning, toegelaten.</li> <li>- Verlichting van paden en toegangen is toegelaten voor zover gebruik wordt gemaakt van neerwaarts gerichte verlichtingselementen.</li> <li>- Het plaatsen van afsluitingen, borden en reclamepanelen is niet toegelaten. Het behoud van de bestaande terreinomheining rond het gebied is toegelaten.</li> <li>- In dit gebied wordt voor het afvalwater afkomstig van geheel van de functies en activiteiten binnen het gebied bestemd als golfterrein, het gebied bestemd voor dagrecreatie en het gebied bestemd als bos, voorzien in waterzuivering (IBA), tenzij in het gemengd open ruimtegebied met cultuurhistorische waarde reeds voldoende waterzuiveringscapaciteit voor het geheel van de in dit plan toegelaten activiteiten is voorzien.</li> </ul> <p>Het medegebruik van de bestaande gebouwen en verhardingen voor evenementen is toegelaten, voor</p>	<p>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.</p> <p>In het verhard gebied ter hoogte van de voormalige spoorlijn wordt eveneens de inplanting van een lokale sporthal voorzien.</p> <p>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.</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>zover het hoofdgebruik als golfterrein niet in het gedrang komt en is beperkt tot volgende activiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kleine evenementen met publiek karakter, die de voor golf noodzakelijke en ingerichte gebouwen en accommodatie zoals het gebruik van het clubhuis voor recepties of feesten. Dergelijk medegebruik kan gebeuren op dagelijkse basis, maar mag geen aanleiding geven tot uitbreiding van de bebouwing of parking of tot een verhoging van de dynamiek. Dergelijke evenementen kunnen door hun schaal gelijktijdig gebeuren met de normale golfactiviteit.</li> <li>- Grote evenementen, met inbegrip van jeugdkampen, waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande of aangepaste gebouwen en de bestaande verharding. De frequentie van grote evenementen is beperkt tot maximaal 12 evenementen per jaar en maximaal 1 event per maand. Het inrichten van jeugdkampen is beperkt tot de periode van de schoolvakanties (zomervakantie, herfstvakantie, kerstvakantie, krokusvakantie en paasvakantie). Grote evenementen kunnen niet gelijktijdig georganiseerd worden met de normale golfactiviteiten. Grote evenementen kunnen niet gelijktijdig georganiseerd worden met jeugdkampen.</li> </ul> <p>In het noordelijk gedeelte van het gebied aangeduid met deze overdruk, ter hoogte van de voormalige spoorlijn, dat volledig verhard is, is eveneens de inplanting van een lokale sporthal toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van een lokale sporthal, zijn toegelaten, met inbegrip van fietsstalling en een autoparkeerplaats met een maximale capaciteit van 55 parkeerplaatsen. De sporthal met bijhorende parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk ingepast in bestaande groenpartijen of omringd met groenpartijen zodat het geheel een parkachtig karakter verkrijgt.</p>	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div data-bbox="199 235 464 378" style="background-color: green; color: white; text-align: center; padding: 10px; font-weight: bold; font-size: 2em;">B</div> <p data-bbox="199 389 695 414"><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.</i></p> <p data-bbox="199 425 416 450"><b>Artikel 2. Bosgebied</b></p> <p data-bbox="199 465 715 517">Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.</p> <p data-bbox="199 521 695 604">Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p data-bbox="199 609 759 806">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.</p> <p data-bbox="199 810 759 949">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.</p> <p data-bbox="199 954 659 1005">Bijkomende of nieuwe verhardingen zijn niet toegelaten.</p> <p data-bbox="199 1016 628 1041">Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul data-bbox="199 1055 759 1449" style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p data-bbox="199 1460 724 1543">zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.</p> <p data-bbox="199 1592 743 1731">De genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.</p>	<p data-bbox="788 239 1270 291">Aansluitend bij de sporthal wordt een speelbos gerealiseerd.</p> <p data-bbox="788 304 1394 387">Onthaalinfrastructuur zoals een fietsstalling, sanitair of verhardingen worden voorzien in het aangrenzende gebied voor dagrecreatie.</p> <p data-bbox="788 400 1382 568">“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.</p> <p data-bbox="788 580 1307 631">In het gebied zijn geen gebouwen en verhardingen toegestaan:</p> <ul data-bbox="788 645 1382 907" style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- sanitaire voorzieningen en dergelijke zijn aanwezig in de voorziene sporthal.</li> </ul> <p data-bbox="788 920 1382 972">Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:</p> <ul data-bbox="788 985 1382 1220" style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, speelweiden zoals klim- en speeltuigen...</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ..</li> </ul> <p data-bbox="788 1270 1394 1550">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>).</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p style="text-align: center;"><i>aanduiding in overdruk</i></p> <p>Artikel 3. Verbinding voor langzaam verkeer Om functionele relaties te versterken wordt een verbinding gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>De verbinding voor langzaam verkeer moet voldoen aan volgende randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De verbinding sluit aan op een bestaande verbinding voor langzaam verkeer</li> <li>• Er wordt geen verlichting voorzien langsheen de verbinding.</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> </ul>	<p>Rond het terrein wordt een fiets- en wandelpad aangelegd in waterdoorlatende verharding.</p> <p>Naar de sporthal wordt verplicht voorzien in een veilige toegang voorzien voor fietsers en voetgangers.</p>
 <p><i>Aanduiding in overdruk</i> <i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p>Artikel 4. Ontsluiting De hoofdontsluiting van het golfterrein voor het autoverkeer naar de parking voor het golfterrein, gebeurt naar Witbos.</p> <p>De hoofdontsluiting van de lokale sporthal voor het autoverkeer naar de parking aansluitend bij de sporthal gebeurt eveneens naar Witbos. Er wordt voorzien in een verkeersveilige aanleg met een gescheiden fiets en wandelpad.</p> <p>Bijkomende toegangen voor dienstverkeer, zoals laden en lossen van goederen, zijn toegelaten.</p> <p>Toegangen voor fietsen en wandelaars zijn toegelaten buiten de op het grafisch plan aangegeven hoofdontsluiting voor autoverkeer.</p>	<p>De hoofdontsluiting van het golfterrein is aangeduid op het grafisch plan. Die toegang gebeurt vandaag via Witbos en blijft behouden.</p> <p>Andere toegangen voor dienstverkeer worden niet verordenend vastgelegd, maar zijn toegelaten.</p> <p>Toegangen voor langzaam verkeer worden eveneens niet verordenend vastgelegd en kunnen dus overal worden toegelaten.</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 ontwerp 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.