



Ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Golfterrein Witbos

In Herentals en Westerlo

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

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.

Ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

'Golfterrein Witbos'

In Herentals en Westerlo

de ontwerpers

Griet De Mulder

Peter David

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

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Omgeving,
Natuur en Landbouw

Geert BOURGEOIS

Koen VAN DEN HEUVEL

G

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatiegebied'.

Artikel 1. Gebied voor golfterrein

Artikel 1.1

Het gebied is bestemd voor de aanleg en exploitatie van golfterreinen. Gebruik van het gebied voor andere sporten en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover dat de exploitatie van het golfterrein niet in het gedrang brengt. Lawaaisporten zijn niet toegelaten.

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.

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.

Niet-bebouwde of niet-verharde oppervlakten worden ingericht als golfterrein, groene ruimte of als natuur.

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

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; aanleg van langzaamverkeerverbindingen zijn toegelaten buiten de daartoe aangebrachte overdruk in artikel 4.
- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Artikel 1.2

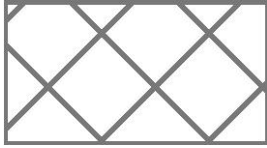
In het gebied kan een 18-holes golfterrein met oefenholes aangelegd worden. De overige ruimte moet ingericht worden als een publiek toegankelijke groene ruimte voor recreatief medegebruik.

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

- Nieuwe verhardingen voor circulatie en paden zijn niet toegelaten;
- 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.
- Bij de aanleg wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans, waarbij het afvoeren van bodem niet is toegelaten.

Artikel 1.3

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.



aanduiding in overdruk

Artikel 1.4 Natuurverweving

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

Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten.

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

- 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;
- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.
- Minstens 1,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving wordt ingericht en beheerd als heide.
- Minstens 12,9 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving wordt ingericht en beheerd als bos.
- Minstens 4,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving binnen het plangebied wordt bijkomend beplant en beheerd als bos.
- De rough en semi-rough krijgt een natuurlijke karakter en beheer.
- Beplantingen, waterpartijen, roughs en buiten-spelzones worden natuurgericht aangelegd en er wordt ruimte gelaten voor spontane ontwikkeling van vegetatie; in geval van aanplantingen wordt gekozen voor streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- Eventuele kapping van bosbestanden moeten uitgevoerd worden buiten de schoontijd, dus tussen 1 juli en 31 maart.
- Tussen de bosbestanden en de fairways kunnen beplante taluds worden aangelegd.



aanduiding in overdruk

Artikel 1.5 Gebouwen, verharding en verharde parkeerplaatsen

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.

- De hoofdontsluiting 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.
- Aanpassingen aan bestaande verhardingen en gebouwen en vernieuwbouw van gebouwen is toegelaten.
- 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.
- De bebouwings- en verhardingsgraad in het gebied wordt met 10 procent verminderd door afbraak van bestaande gebouwen en verwijderen van bestaande verharding.
- 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.
- In dit gebied is, geïntegreerd in de gebouwen voor de golf, maximaal één conciërgewoning, toegelaten.
- Verlichting van paden en toegangen is toegelaten voor zover gebruik wordt gemaakt van neerwaarts gerichte verlichtingselementen.
- Het plaatsen van afsluitingen, borden en reclamepanelen is niet toegelaten. Het behoud van de bestaande terreinomheining rond het gebied is toegelaten.
- 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.

Het medegebruik van de bestaande gebouwen en verhardingen voor evenementen is toegelaten, voor zover het hoofdgebruik als golfterrein niet in het gedrang komt en is beperkt tot volgende activiteiten:

- 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.
- 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.

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.

B

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.

Artikel 2. Bosgebied

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.

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

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

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

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
 - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

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.



aanduiding in overdruk

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.

De verbinding voor langzaam verkeer moet voldoen aan volgende randvoorwaarden:

- De verbinding sluit aan op een bestaande verbinding voor langzaam verkeer
- Er wordt geen verlichting voorzien langsheen de verbinding.
- De maximumbreedte is 3,5 meter.
- De verbinding kan half-verhard worden maar is waterdoorlatend, tenzij gebruik gemaakt wordt van een bestaande verharding.



Aanduiding in overdruk

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

Artikel 4. Ontsluiting

De hoofdontsluiting van het golfterrein voor het autoverkeer naar de parking voor het golfterrein, gebeurt naar Witbos.

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.

Bijkomende toegangen voor dienstverkeer, zoals laden en lossen van goederen, zijn toegelaten.

Toegangen voor fietsen en wandelaars zijn toegelaten buiten de op het grafisch plan aangegeven hoofdontsluiting voor autoverkeer.