

**ADVIES**  
**VAN 23 JANUARI 2019**  
**OVER HET VOORONTWERP GEWESTELIJK RUP**  
**GOLFTERREIN WITBOS HERENTALS-WESTERLO**

## INHOUD

I. SITUERING .....	1
II. ALGEMENE BEOORDELING .....	1
III. BOSBEHOUD EN NOODZAKELIJKE BOSCOMPENSATIE .....	2
IV. VERSTERKING NATUURWAARDEN .....	3
V. BEBOUWINGSDYNAMIEK EN VERHARDINGSDYNAMIEK.....	4
VI. GEBIED VOOR DAGRECREATIE.....	5

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 20 november 2018 een adviesvraag van minister Joke Schauvliege over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Golfterrein Witbos in Herentals en Westerlo'.<sup>1</sup> Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 23 januari 2019 komt de raad - gezien het eindejaarsreces - zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.

2. Het voorliggend voorontwerp RUP beoogt de bestemming en de uitbreiding van het bestaande golfterrein Witbos dat gelegen is op het grondgebied van Herentals en Westerlo. De oppervlakte van het golfterrein bedraagt 47 ha.

De huidige bestemming van het golfterrein is militair domein. Voorliggend voorontwerp RUP realiseert de herbestemming naar recreatiegebied/golfterrein en de uitbreiding van het aantal holes van 13 naar 18 holes. Van de bestaande gebouwen wordt - volgens de toelichtingsnota - gebruik gemaakt voor lokale functies; er komt een nieuwe sporthal en enkele ongebruikte voormalige militaire gebouwen zullen worden afgebroken.

3. Het Vlaamse Golfmemorandum, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 juni 2003, vormt tot op vandaag het kader voor bestaande en toekomstige aanspraken vanuit de golfsector en vanuit niet-lawaaierige buitensporten in het algemeen.<sup>2</sup> Voor 18-holes golfterreinen is in het Golfmemorandum vastgelegd dat de bestemming wordt vastgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het bestaand golfterrein Witbos wordt aangeduid binnen de categorie 'golfterreinen waarvoor een bestemming naar golfzone wordt voorgesteld, maar waar de principes van eco-golfterrein worden opgelegd'.

De principes van het Golfmemorandum werden bij de tweede partiële herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen doorvertaald.<sup>3</sup> Deze herziening gaat uit van bijkomende ruimte voor recreatieve activiteiten zoals golfterreinen. Het pakket voor recreatie werd verhoogd met 2.000 ha naar maximaal 21.000 ha. Op 1 januari 2018 bedroeg de totale oppervlakte recreatie 20.500 ha zodat er nog een potentieel van 500 ha is.

4. Het plan-MER werd goedgekeurd op 8 november 2018.

### II. ALGEMENE BEOORDELING

5. De raad merkt allereerst op dat het voorontwerp RUP onvoldoende aandacht heeft voor de ontwikkeling van een samenhangende visie voor dit openruimtegebied maar veeleer uitgaat van een maximalisatie van de bedrijfsexploitatie. Illusterend is bijvoorbeeld dat het nulalternatief in

---

<sup>1</sup> [http://doc.ruimtevlaanderen.be/GRUP//00200/00226\\_00001/index.html](http://doc.ruimtevlaanderen.be/GRUP//00200/00226_00001/index.html)

<sup>2</sup> Vlaamse Regering, 13 juli 2013: Het Vlaams Golfmemorandum: duurzaam sturen op hoofdlijnen via het realiseren van golfterreinen met multifunctioneel medegebruik voor niet-lawaaierige buitensporten.

<sup>3</sup> [https://rsv.ruimtevlaanderen.be/Portals/121/documents/over%20het%20RSV/RSV\\_KT2010\\_addendum\\_richtinggevend\\_en\\_bindend.pdf](https://rsv.ruimtevlaanderen.be/Portals/121/documents/over%20het%20RSV/RSV_KT2010_addendum_richtinggevend_en_bindend.pdf)

het plan-MER niet is weerhouden. Het plan-MER (pag. 16) stelt in het kader van de uitvoeringsalternatieven onder meer dat: ‘.. een minimaal alternatief (i.e. louter de uitbating van het golfterrein en sportaccommodatie, zonder evenementen) niet haalbaar geacht wordt. De evenementen in de booghallen hebben immers tot doel om inkomsten te genereren ter compensatie van het sociaal karakter van Golf Witbos (lees: lagere tarieven inzake lidgeld).’

6. De raad benadrukt dat voorliggend voorontwerp RUP onvoldoende aansluit bij de strategische doelstellingen van de Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zoals duurzaam ruimtegebruik, terugdringen van verhardingen, duurzame mobiliteit, uitbouwen van een robuuste open ruimte, meer doen met minder ruimte evenals de beperking van de verharding van de open ruimte en de verbreding van de betekenis van de open ruimte.

De raad beoordeelt het voorontwerp RUP ‘Golfterrein Witbos in Herentals en Ranst’ ongunstig omwille van volgende strategische bemerkingen bij voorliggend voorontwerp RUP:

- het voorontwerp RUP leidt tot een belangrijk verlies aan bosareaal en biedt onvoldoende garanties voor de noodzakelijke boscompensatie (deel III),
- het voorontwerp RUP biedt onvoldoende garanties voor behoud en versterking van de natuurwaarden van het plangebied (deel IV),
- het voorontwerp RUP leidt tot herbestemming van grote zones naar ‘gebouwen en verharde parkeerplaatsen’ met onvoldoende garanties voor een inperking van de bebouwing-dynamiek, de verhardingsdynamiek en de mobiliteitsvraag (deel V),
- het voorontwerp RUP ontwikkelt geen samenhangende ruimtelijke visie ten aanzien van de zone voor dagrecreatie in het noordelijk deel van het plangebied; de betreffende stedenbouwkundige voorschriften (artikels 2 en 2.1) zijn niet afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het gebied (deel VI).

### III. BOSBEHOUD EN NOODZAKELIJKE BOSCOMPENSATIE

7. Verlies aan bosareaal. Binnen het plangebied is momenteel 22,5 ha effectief bebost gebied.<sup>4</sup> Met de uitbreiding naar een 18-holes terrein wordt bijna het volledige militaire domein aangesneden. De stedenbouwkundige voorschriften voor het recreatiegebied laten toe dat het volledige gebied van het golfterrein heringericht wordt en dat alle bestaande bossen gekapt worden.

Het voorliggend voorontwerp RUP (artikel 1.4) bepaalt dat minstens 12,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving wordt ingericht en beheerd als bos. De raad heeft veel vragen bij een dergelijke bepaling. De stedenbouwkundige voorschriften bevatten immers geen enkele bepaling inzake het behoud (bij voorkeur) van de bestaande boszones. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt enkel een oppervlakte vermeld; zonder evenwel concrete boszones op het plan aan te duiden.

Bovendien wijst de raad op het belang van kwalitatieve bosontwikkeling. De toelichtingsnota (pag. 20) en de plan-MER (pag. 192) bevatten immers een indicatieve kaart met ‘te behouden bos’. Deze kaart toont aan dat de ‘te behouden boszones’ vaak zeer smal en lineair zijn en zich grotendeels aan de rand van het plangebied bevinden. Bovendien stelt de raad vast dat de enige noemenswaardige te behouden boszone op deze kaart (nl. in het zuidwesten<sup>5</sup>) geen deel uitmaakt van het plangebied van voorliggend voorontwerp RUP. En tenslotte wijst de raad ook op de handhaafbaarheid van een dergelijke bepaling inzake bosoppervlakte.

8. Boscompensatie. Aangezien slechts 12,5 ha bos wordt voorzien binnen het nieuwe ontwerp van het golfterrein betekent dit een netto verlies van nagenoeg 10 ha effectief beboste oppervlakte.

<sup>4</sup> Plan-MER niet technische samenvatting: pag.5

<sup>5</sup> o.a. kadaster percelen 86D, 85F, 85A, 84, 80A, 79A.

Dit verlies aan bosareaal zal gecompenseerd moeten worden.

De toelichtingsnota vermeldt dat 4,5 ha bos gecompenseerd zal worden binnen het plangebied. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.4) bepalen dat minstens 4,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving binnen het plangebied wordt ingericht en beheerd als bos. De hoger genoemde bemerkingen (onder par. 12) zijn ook hier van toepassing. Het is volledig onduidelijk waar deze 4,5 ha boscompensatie effectief zal worden gerealiseerd binnen het plangebied. Er zijn onvoldoende garanties voor de ontwikkeling van ruimtelijke structurerende bosbestanden (en dus geen smalle boomrijen).

De toelichtingsnota vermeldt ten slotte dat 4,8 ha bos zal worden gecompenseerd buiten het plangebied en dat de locaties waar de boscompensatie zal plaatsvinden momenteel in studie zijn. SARO wijst op het belang van volwaardige boscompensatie en maakt - op basis van de toelichtingsnota - op dat dit verder uitgeklaard zal worden op projectniveau. SARO vraagt dat de compensatie bij voorkeur gebeurt binnen het plangebied uitgaande van een samenhangende ruimtelijke visie; onder meer gezien het feit dat de noodzakelijke boscompensatie kan leiden tot impact op het huidige landbouwareaal.

Bovendien wordt onvoldoende verantwoord om welke reden de hoge verhardingsgraad (vermoedelijk meer dan 9 ha) in functie van de toekomstige activiteiten grotendeels blijft behouden. Het in stand houden van bestaande verharding die niet is vereist in functie van de toekomstige activiteiten, verhindert immers de mogelijkheid van boscompensatie binnen het plangebied.

#### IV. VERSTERKING NATUURWAARDEN

9. Opwaarderen natuurwaarden. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.4) bepalen dat in de zones 'golfterrein met overdruk natuurverweving' de natuurwaarden in het gebied worden opgewaardeerd. Het is voor de raad zeer onduidelijk in hoeverre dit ook effectief kan worden gerealiseerd. In voorgaande paragraaf wees de raad reeds op het belangrijk verlies aan bosareaal. Bovendien vraagt de raad ook aandacht voor het behoud van de natuurelementen zoals de blusputten. Het Golfmemorandum stelt dat in Vlaanderen dergelijke golfterreinen 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'*.<sup>6</sup> Gezien met voorliggend RUP een opwaardering van het huidige golfterrein van 13 naar 18 holes wordt gerealiseerd (binnen de bestaande oppervlakte van ongeveer 47 ha) is het duidelijk dat nagenoeg geen ruimte beschikbaar is voor de zones 'buiten spel' en 'roughs'.
10. Heide-ontwikkeling. De toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.4 vermeldt dat minstens 1,5 ha van het gebied aangeduid met de overdruk natuurverweving wordt ingericht en beheerd als heide.  
De raad ondersteunt deze bepaling inzake heideherstel maar merkt op dat geen concrete zone wordt aangeduid. Bovendien kan niet uitgesloten worden dat deze totale oppervlakte van 1,5 ha heide-ontwikkeling zeer 'fragmentair' wordt gerealiseerd op het terrein en aldus geen bijdrage levert tot een structureel natuurherstel.
11. Behoud kleine landschapselementen. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.4) bepalen dat in de zones 'golfterrein met overdruk natuurverweving' de kleine landschapselementen behouden moeten worden. De raad merkt op dat de kleine landschapselementen tot op heden niet in kaart zijn gebracht en vraagt aandacht voor het behoud en het herstel van kleine landschapselementen (o.a. solitaire bomen, bomenrijen).

---

<sup>6</sup> Bisnota aan de Vlaamse Regering. Opm. Vlaams Golfmemorandum: nieuwe multifunctionele zones voor niet lawaaierige buitensporten.

## V. BEBOUWINGSDYNAMIEK EN VERHARDINGSDYNAMIEK

12. Gebouwen en verharding. Met voorliggend voorontwerp RUP wordt een belangrijk deel van het gebied voor het golfterrein bestemd met de overdruk 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen'.<sup>7</sup>

De toelichtingsnota (pag. 23) vermeldt dat de herbestemming onder meer gericht is op a) de herbestemming van de betonnen boogloodsen als evenementenhal, jeugdaccommodatie, indoor sportactiviteiten of als hal voor 'experience en greenkeeping' met de nodige demo-, technische en stockagefaciliteiten, b) de vernieuwbouw van een bestaande boogloods naar een (meer centraal gelegen) clubhuis en c) de bouw van een conciërgewoning, een nieuw secretariaat en een dienstweg voor de greenkeeper.

De raad heeft heel wat bedenkingen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.5 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen' (zie par. 14 en par. 15).

13. Impact kleine en grote evenementen. Binnen deze zone 'artikel 1.5' biedt voorliggend voorontwerp RUP de mogelijkheid voor het organiseren van kleine evenementen met publiek karakter in de bestaande gebouwen. In de stedenbouwkundige voorschriften is onder meer opgenomen het gebruik van het clubhuis voor recepties en feesten en dit 'op dagelijkse basis'.

Daarnaast maakt artikel 1.5 de organisatie mogelijk van grote evenementen in de bestaande gebouwen, de aangepaste gebouwen en de verharding. De frequentie van deze grote evenementen wordt beperkt tot maximaal 1 event per maand. Het is onduidelijk op welke manier het maximaal aantal te organiseren grote evenementen (12 per jaar) voortvloeit uit het plan-MER.

Aangezien geen enkele bepaling is opgenomen inzake de duur van een groot evenement kunnen er in theorie het gehele jaar door grote evenementen doorgaan. Bovendien wijst de raad op het belangrijke mobiliteitsvraagstuk van zowel de kleine én grote evenementen. Volledigheidshalve merkt de raad ook op dat het zeer onduidelijk is en ook nergens omschreven wat wordt verstaan onder een groot evenement en een klein evenement. Het plan-MER geeft geen inzicht in het onderscheid tussen 'grote' en 'kleine' evenementen. De centrale vraag naar welke 'evenementen' in het plangebied haalbaar zijn (o.a. frequentie, schaal, mobiliteit) en verzoenbaar met de hoofdoelstellingen inzake recreatief medegebruik en samenhang met de natuurlijke omgeving wordt onvoldoende beantwoord in het plan-MER.

De bepalingen van artikel 1.5 zijn aldus onvoldoende afgestemd met de ruimtelijke draagkracht van dit openruimtegebied en bieden de mogelijkheid dat het ontwikkelen van een hoogdynamisch 'evenementenknooppunt'.

14. Bebouwingsdynamiek. Binnen het golfterrein (47 ha) is momenteel heel wat bebouwing aanwezig; met zeer uiteenlopende functies: o.a. conciërgewoning, clubhuis met restaurant, diverse legerloodsen. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1.5) voorzien voor de gehele zone: aanpassingen aan bestaande gebouwen, vernieuwbouw van gebouwen alsook nieuwe gebouwen (waarbij gebruik moet worden gemaakt van de reeds verharde oppervlakte).

De raad stelt vast dat artikel 1.5 bepaalt dat binnen de zone met overdruk 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen' geen nieuwe verharding toegelaten is. SARO benadrukt dat dit onvoldoende garanties biedt voor het inperken van de bebouwingsdynamiek binnen het plangebied. Tal van nieuwbouw is mogelijk. De stedenbouwkundige voorschriften leggen hierbij geen enkele beperking op; ook niet naar de toelaatbare hoogte van de gebouwen.

Volledigheidshalve wijst de raad ook op de 'gebrekkige' vergunningstoestand. De toelichtingsnota (pag. 11) stelt hieromtrent: *'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*

---

<sup>7</sup> De totale oppervlakte van de overdruk 'gebouwen en verharde parkeerplaatsen' wordt niet vermeld in de toelichtingsnota maar op basis van de ruimtelijke balans kan worden vermoed dat deze oppervlakte meer dan 9 ha bedraagt.

*de opmaak van het GRUP zal voor de bestaande golfactiviteiten dus een regularisatievergunning moeten worden aangevraagd.'*

## **VI. GEBIED VOOR DAGRECREATIE**

15. Lokale sporthal. Los van de ontwikkeling van het golfterrein voorziet voorliggend voorontwerp RUP in de noordelijke zone (waar de voormalige spoorlijn gelegen is) in de herbestemming van het militair domein naar 'gebied voor dagrecreatie'. De totale oppervlakte van de zone is niet gekend.

De toelichtingsnota (pag. 24) stelt: *'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.'* In de toelichtingsnota is sprake van een polyvalente sporthal, een horecagelegenheid, een multifunctionele buitenruimte en een speelbos. De verharde strook met de voormalige spoorlijn zal over de gehele lengte omgevormd worden tot een parking.

Voorliggend voorontwerp RUP bestemt de volledige zone als 'gebied voor dagrecreatie met overdruk gebouwen en verharde parkeerplaatsen'. Artikels 2 en 2.1 voorzien in deze zone de inplanting van een lokale sporthal met bijhorende parkeerplaatsen. De stedenbouwkundige voorschriften bevatten geen enkele bepaling inzake de maximale oppervlakte en de maximale hoogte van de lokale sporthal. Ook in de toelichting bij deze stedenbouwkundige voorschriften wordt geen enkele informatie vermeld. Deze stedenbouwkundige voorschriften laten aldus toe dat de volledige zone bebouwd wordt. Bovendien merkt de raad op dat – niettegenstaande in de toelichtingsnota sprake is van gemeenschapsvoorzieningen – de bestemming 'dagrecreatie' het mogelijk maakt dat hier een grootschalig, privaat sportcomplex inclusief horecagelegenheid wordt ontwikkeld.

De raad kan deze herbestemming niet ondersteunen aangezien het voorontwerp RUP geen samenhangende ruimtelijke visie ontwikkelt ten aanzien van deze zone voor dagrecreatie (o.a. inzake kernversterking, ligging buitengebied) en aangezien de stedenbouwkundige voorschriften (artikels 2 en 2.1) niet zijn afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het gebied.