

RUP ZONEVREEMDE RECREATIE

Ontwerp

Mechelen



COLOFON

Opdracht:

RUP Zonevrije recreatie

Opdrachtgever:

Stad Mechelen
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2217173075/emu

Datum:

Sept. 2019

Feb 2020

Feb 2020

status / revisie:

RUP_VV_MVT

RUP_VV_MVT

RUP_VV_MVT

Vrijgave:

Marten Dugernier, Account Manager

Projectmedewerkers:

Marten Dugernier, Projectleider

Eline Mulkens, Ruimtelijk Planner



© Antea Belgium nv 2020

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting
van 2 maart 2020

Op bevel,
Algemeen directeur,

De Voorzitter

Erik Laga

Fabienne Blavier

INHOUD

DEEL 1	RAPPORT	6
1	INLEIDING	7
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING	7
1.2	ALGEMENE OPBOUW OPDRACHT RUP ZONEVREEMDE RECREATIE	7
1.3	VAN BASISLIJST NAAR ONDERZOEKSLIJST	7
1.4	SITUERING	11
2	SYNTHESE VOORTRAJECT: VAN ONDERZOEKSLIJST NAAR SELECTIELIJST	13
2.1	AFWEGINGSKADER	13
2.2	CATEGORIEËN VAN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN	15
2.3	AFTOETSING ONDERZOEKSLIJST AAN AFWEGINGSKADER	15
3	EXTRA DEELPLAN 'SPORTCLUSTER VRIJBROEKPARK'	22
4	OVERZICHT DEELPLANNEN	23
5	BELEIDSMATIG KADER 'DEELPLANNEN'	24
5.1	VLAAMSE CODEX	24
5.2	REGELGEVING PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN: OMZENDBRIEF 08/07/97 BETREFFENDE DE INRICHTING EN TOEPASSING VAN DE ONTWERP-GEWESTPLANNEN, GEWIJZIGD VIA OMZENDBRIEF DD.25/01/02 EN 25/10/02	27
5.3	HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	28
5.4	HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ANTWERPEN (2001, PARTIEEL HERZIEN IN 2011)	29
5.5	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MECHELEN	31
6	JURIDISCH –PLANOLOGISCHE CONTEXT DEELPLANNEN	36
6.1	HET GEWESTPLAN	36
6.2	RUP'S EN BPA'S	36
6.3	HAG (HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED)	38
6.4	OPEN RUIMTE	38
6.5	DECREET INTEGRAAL WATERBELEID	39
6.6	LANDSCHAP EN ERFGOED	40
6.7	MOBILITEIT	40
6.8	BUURT- EN VOETWEGEN	42
6.9	VERGUNNINGSTOESTAND	43
7	SOCIO-FUNCTIONELE RELATIE EN DYNAMIEK VAN DE TERREINEN IN DE DEELPLANNEN	44
7.1	INLEIDING	44
7.2	RESULTATEN ENQUÊTE	44
8	ALGEMENE VISIE VOOR DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN	45
8.1	INLEIDING	45
8.2	ALGEMENE DOELSTELLINGEN	45
9	VISIE PER DEELPLAN	51
9.1	INLEIDING	51
9.2	DEELPLAN CHIRO MUIZEN (NR. 2 - BASISLIJST)	51
9.3	DEELPLAN VVKSM PARSIFAL (NR.4 BASISLIJST)	54
9.4	DEELPLAN LIFE STYLE CENTER (NR.12 BASISLIJST)	57
9.5	DEELPLAN MECHELSE KOLVERNIERSGILDE (NR.13 BASISLIJST)	59
9.6	DEELPLAN F.C. ZENNESTER (NR.15 BASISLIJST)	65

9.7	DEELPLAN GEMEENTELIJK BASKETBALVELD KRUISBAAN (NR.17 BASISLIJST).....	70
9.8	DEELPLAN SK HEFFEN (NR.19 – BASISLIJST)	73
9.9	DEELPLAN GEMEENTELIJK BASKETBALVELD MARTERSTRAAT (NR.22 BASISLIJST)	76
9.10	DEELPLAN ‘SPORTCLUSTER VRIJBROEKPARK’ (NR.0).....	79
10	MOTIVATIE AFWIJING HAG (DEELPLAN 15).....	83
11	RUIMTEBALANS	86
12	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	88
12.1	GEWESTPLAN	88
12.2	BPA’S EN RUP’S	89
12.3	VERKAVELINGEN	89
13	REGISTER M.B.T. PLANBATEN, PLANSCHADE, BESTEMMINGSWIJZIGINGSCOMPENSATIE EN COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN	90
14	SCREENING PLAN-MER-PLICHT	97
14.1	BEPALING VAN DE PLAN-MER-PLICHT	97
14.2	CONCLUSIE VERZOEK TOT RAADPLEGING	98
14.3	PROCEDURE PLAN-MER-SCREENING EN BESLISSING TEAM MER.....	98
15	WATERTOETS	99
15.1	BESPREKING HUIDIGE TOESTAND	99
16	INTENTIE TOT ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE.....	101
16.1	AANLEIDING EN ALGEMENE MOTIVATIE.....	101
16.2	TE ONTEIGENEN GRONDEN	102
16.3	ONTEIGENENDE INSTANTIE	102
DEEL 2	BIJLAGEN.....	103

DEEL 1 RAPPORT

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De opdracht behelst het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) om een kader te bieden voor de zonevrije recreatie in de gemeente. Na een gedetailleerde analyse, wordt voor een weloverwogen selectie van terreinen een planologische oplossing uitgewerkt.

1.2 Algemene opbouw opdracht RUP zonevrije recreatie

De studieopdracht voor de opmaak van een RUP zonevrije recreatie kan chronologisch in twee luiken worden onderverdeeld:

- In een voorstudiefase (inventaris, onderzoek en toepassen afwegingskader), wordt een onderzoek verricht naar alle zonevrije recreatieterreinen die in aanmerking komen om opgenomen te worden in het RUP. Het resultaat van de voorstudie is een selectielijst van zonevrije recreatieterreinen waarvoor een deelplan zal worden opgesteld.
- In de tweede fase wordt voor deze selectielijst een RUP-procedure doorlopen, vertrekkende van een ontwerp RUP, waarna de wettelijke procedure tot goedkeuring wordt doorlopen.

De opdracht ving aan met een basislijst van 41 mogelijk zonevrije recreatieterreinen. Na een screening van de bestaande juridische toestand werd deze basislijst herwerkt tot een lijst met verder te onderzoeken terreinen (onderzoekslijst). Deze onderzoekslijst werd in de voorstudie o.b.v. onderzoek, analyse en het toepassen van het afwegingskader, gereduceerd of verminderd tot de selectielijst. Hieronder worden de verschillende stappen van het RUP gesynthetiseerd:

Uitwerken voorstudie:

- Inventaris zonevrije recreatieterreinen (basislijst)
- Verwerken basislijst tot onderzoekslijst
- Uitwerken detailonderzoek en analyse (onderzoekslijst)
- Formuleren algemene visie o.b.v. afwegingskader (onderzoekslijst)
- Uitwerken detailonderzoek (basislijst → selectielijst)
- Lijst van te herbestemmen zonevrije recreatieterreinen

Opmaken (voor)ontwerp RUP zonevrije recreatie:

- Opmaak voorontwerp RUP voor de recreatieterreinen van de selectielijst
- Opmaak ontwerp RUP voor de recreatieterreinen van de selectielijst
- Wettelijke procedure tot goedkeuring

1.3 Van basislijst naar onderzoekslijst

De stad Mechelen stelde een **basislijst** op van **41 mogelijk zonevrije recreatieterreinen**. Tijdens de eerste fase van het onderzoeksproces van dit RUP werd deze lijst van 41 zonevrije recreatieterreinen gescreend op volgende elementen:

- zijn er op deze locatie effectief (nog) recreatieve activiteiten aanwezig?
- is er effectief (nog) sprake van een zonevrije activiteit?

Op basis van deze screening werden verschillende terreinen geschrapt en dit resulteerde in een **onderzoekslijst van 25 zonevrije recreatieterreinen**.

Om verwarring te vermijden hebben de terreinen uit de onderzoekslijst de nummering uit de basislijst behouden.

Tabel 1 Basislijst zonevrije recreatieterreinen

NR	NAAM VERENIGING	ADRES	AARD	Reden uit lijst
1	Chiro Heffen	Sint-Amandusstraat 2	jeugdvereniging	Ligt In het gewestelijk RUP Dijlemonding en is verenigbaar met de voorschriften van de bestemmingszone
2	Chiro Muizen	Heerweg +6	jeugdvereniging	
3	VVKSM Heilig Kruis	Oude Antwerpsebaan 205	jeugdvereniging	Deze scouts heeft recent een vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van nieuwe lokalen en de buitenaanleg rond de lokalen. De inplanting van de nieuwe lokalen is voorzien in woongebied, waardoor deze niet meer zonevrij zullen zijn.
4	VVKM Parsifal	Kruisbaan 129	jeugdvereniging	
5	Jeugdhuis Joppe	Uilmolenweg-Battelsas	jeugdhuis	Het Jeugdhuis Joppe is een boot met een vaste ligplaats op de Vaart nabij Battel. Deze boot is niet vergunningsplichtig. Bovendien heeft deze site geen eigenlijke ruimtelijke impact omwille van zijn ligging in een vaart. Er is ook voldoende parkeerruimte in de omgeving.
6	Sporthal de Kouter	Dorpsstraat, 2811 Leest	sporthal	
7	Tennishal Tc Wingfield	Vrouwvlietstraat 65, 2800 Mechelen	tennis (hal+velden)	
8	Sportlokaal KA Lyceum	Caputsteenstraat 51, 2800 Mechelen	sporthal school	De sportzaal maakt deel uit van een school. Het betreft dus een zonevrije gemeenschapsvoorziening en geen zonevrije recreatie.
9	Sportlokaal Ka Pitzemburg	Bruul 129, 2800 Mechelen	sporthal school	De sportzaal maakt deel uit van een school. Het betreft dus een zonevrije gemeenschapsvoorziening en geen zonevrije recreatie.
10	Dansstudio Marlynnes	Guido Gezellelaan 10, 2800 Mechelen	danslokalen	Deze club heeft geen problemen met vergunningen aangezien ze maar een deel vormt van een groter gebouw (Vandenborre). Bovendien is de club gelegen op een site waarvoor men in het GRS een grootschalig stadsontwikkelingsproject vooropstelt. Het is dan ook niet aangewezen, noch noodzakelijk deze club mee te nemen in dit planologisch proces.
11	Lokalen BBS	Gentsesteenweg 121, 2800 Mechelen	sportlokaal	Lokalen zijn afgebrand en gesloopt.
12	Life Style Center	Brusselsesteenweg 253, 2800 Mechelen	fitness	

NR	NAAM VERENIGING	ADRES	AARD	Reden uit lijst
13	Mechelse Kolveniersgilde	Grote Nieuwedijkstraat, 2800 Mechelen	schietclub	
14	Kv Mechelen	Liersesteenweg 200, 2800 Mechelen	voetbal	
15	Voetbalveld F.C. Zennester	Boomkensstraat 3, 2811 Hombeek	voetbal	
16	Voetbalveld F.C. De Voorzorg	Stuivenbergbaan, 2800 Mechelen	voetbal	
17	Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan	Kruisbaan, 2800 Mechelen	basketbalveld	
18	Voetbalveld M.O.W.	Beemdekensweg, 2800 Mechelen	voetbal	Gelegen in deelRUP van het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen. Verenigbaar met de voorschriften van dat deelplan.
19	Gemeentelijk Voetbalveld SK Heffen	Gentse Steenweg +70, 2801 Heffen	voetbal	
20	Voetbalveld F.C. Huis ten Halve	Humbeekseweg 2811 Hombeek	voetbal	
21	Voetbalveld Sk Leest Rapid	Past. De Heunckensstraat +10, 2811 Leest	voetbal	
22	Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	Otterstraat, 2800 Mechelen	basketbalveld	
23	KFC Muizen	Lotelingstraat, 2812 Muizen	voetbal	Gelegen in gemeentelijk RUP Spreeuwenhoek. In het RUP Spreeuwenhoek worden de voetbalterreinen geherlokaliseerd en geherstructureerd. Het is dan ook niet meer relevant dit terrein mee op te nemen in het RUP "zonevreemde recreatie"
24	Gemeentelijk Basketbalveld III	Hanswijkdries, 2800 Mechelen	basketbalveld	Vergunbaar binnen voorschrift openbaar domein van het BPA 36-5 Hanswijkstraat.
25	Voetbalveld Vv Leest	Dorpstraat, 2811 Leest	voetbal	
26	Vrijbroekpark (visvijver)	Hombeeksesteenweg 264, 2800 Mechelen	visvijver	De provincie is eigenaar en beheerder van het huidige Vrijbroekpark. Zij vormt dan ook het aangewezen bestuur om een RUP voor dit tevens bovenlokale park op te maken.
27	Gemeentelijk voetbalveld Galgenberg	Holmlei 64, 2800 Mechelen	voetbal	
28	Voetbalveld VK Schonenberg	Geerdegem - Schonenberg, Feitelijk adres: Hombeeksesteenweg t.h.v. nr. 329, Recreatiegebied Vrijbroekpark	voetbal	Geerdegem-Schonenberg, is administratief adres. Voetbalvelden zijn gelegen in het recreatiegebied ten zuidwesten van het Vrijbroekpark en zijn dus niet zonevremd.
29	Petanquebanen Tivolipark	Tivolipark, 2800 Mechelen	petanqueveld	De petanquevelden gaan weg uit het Tivolipark
30	Tennis / voetbalveld/ cricket Vrijbroekpark	Hombeeksesteenweg 262, 2800 Mechelen	openlucht-sportvelden	
31	Indoor-sporthal (sinds najaar 2016, ervoor ijsbaan)	Dorpstraat, 2811 Leest	Indoor-sporthal	

NR	NAAM VERENIGING	ADRES	AARD	Reden uit lijst
32	Ruiterijweide St. Martinus	Mechelsesteenweg, 1 2811 Hombeek	ruiterweide	Het is niet gekend waar de ruitersweide precies gelegen is, waardoor niet met zekerheid kon worden bepaald of het zonevreemd terrein betreft.
33	Manege Vorendonck	Vorendonckstraatje 2, 2801 Heffen	manege	Sinds 2003-2004 worden er geen recreatieve activiteiten meer georganiseerd. Bovendien werd recent een aanvraag tot regularisatie paardenfokkerij ingediend. De bestaande activiteiten beperken zich tot: fokken, opfokken, opleiden en verkoop. Een klein deel van de inkomsten komt uit het stallen van paarden voor derden. Gesteld dat de huidige activiteiten passen binnen para-agrarische activiteiten is de site niet zonevreemd.
34	K.F.C. Hever	Melkstraat 2812 Muizen	voetbal	
35	Meyskens	Brede Driesstraat 2811 Hombeek	ruiterweide	
36	Van Aken	Bonheidensteenweg 37 2812 Muizen	manege	
37	Visclub 'Ons Genoegen'	Ottershoekstraat	visvijver	
38	Visclub 'Sportgenoegen'	Melkstraat	visvijver	
39	Visclub 'Slijkvissers Walem'	Weverstraat 2800 Walem	visvijver	
40	Leest United	Thiebroekvaart 39 A, Mechelen	voetbal	
41	Visclub 'Stekelbaars'	Hooiendonckstraat 104, Mechelen	visvijver	Ligt In GRUP Dijlemonding en is verenigbaar met de voorschriften van de bestemmingszone.

Het verwijderen van enkele terreinen uit de basislijst resulteert in volgende onderzoekslijst:

Tabel 2 Onderzoekslijst

NR	NAAM VERENIGING	ADRES	AARD
2	Chiro Muizen	Heerweg +6	jeugdvereniging
4	VVKM Parsifal	Kruisbaan 129	jeugdvereniging
6	Sportshal de Kouter	Dorpsstraat, 2811 Leest	sportshal
7	Tennishal Tc Wingfield	Vrouwvlietstraat 65, 2800 Mechelen	tennis (hal+velden)
12	Life Style Center	Brusselsesteenweg 253, 2800 Mechelen	fitness
13	Mechelse Kolveniersgilde	Grote Nieuwedijkstraat, 2800 Mechelen	schietclub
14	Kv Mechelen	Liersesteenweg 200, 2800 Mechelen	voetbal
15	Voetbalveld F.C. Zennester	Boomkensstraat 3, 2811 Hombeek	voetbal
16	Voetbalveld FC De Voorzorg	Stuivenbergbaan, 2800 Mechelen	voetbal
17	Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan	Kruisbaan, 2800 Mechelen	basketbalveld
19	Voetbalveld SK Heffen	Gentse Steenweg +70, 2801 Heffen	voetbal
20	Voetbalveld F.C. Huis ten Halve	<i>Humbeekseweg 2811 Hombeek</i>	voetbal
21	Voetbalveld Sk Leest Rapid	Pastoor De Heuckstraat +10, 2811 Leest	voetbal

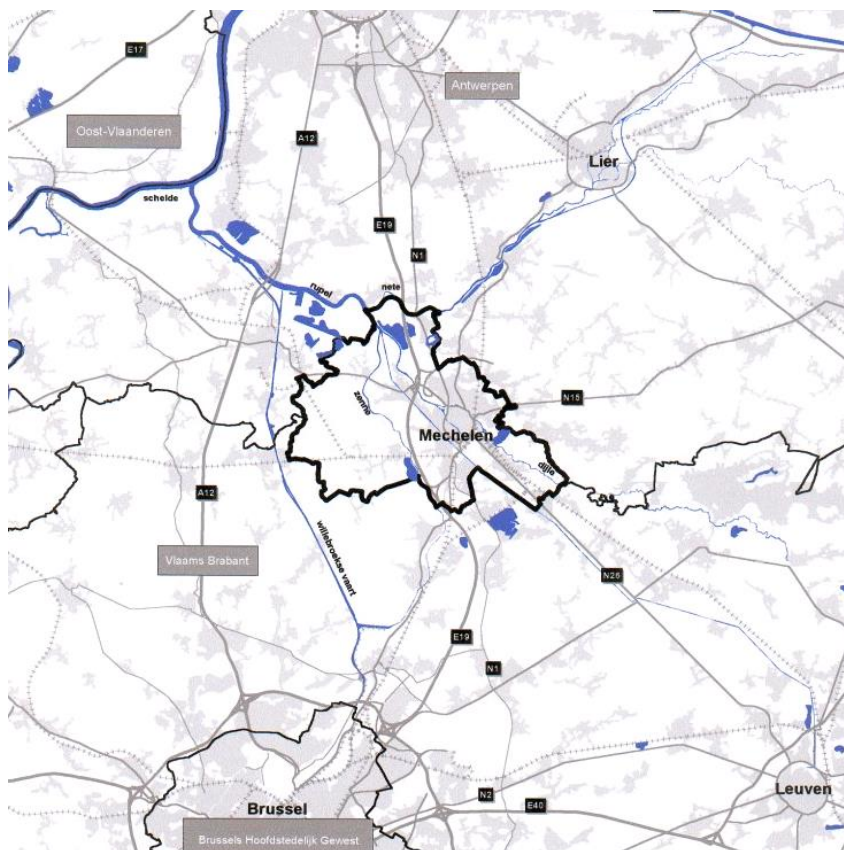
NR	NAAM VERENIGING	ADRES	AARD
22	Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	Otterstraat, 2800 Mechelen	basketbalveld
25	Voetbalveld Vv Leest	Dorpstraat, 2811 Leest	voetbal
27	voetbalveld Galgenberg	Holmlei 64, 2800 Mechelen	voetbal
31	Indoor sporthal	Dorpstraat, 2811 Leest	Indoor sporthal
34	K.F.C. Hever	Melkstraat 2812 Muizen	voetbal
35	Meyskens	Brede Driesstraat 2811 Hombeek	ruiterweide
36	Van Aken	Bonheidensteenweg 37 2812 Muizen	manege
37	Visclub 'Ons Genoegen'	Otterhoekstraat	visvijver
38	Visclub 'Sportgenoegen'	Melkstraat	visvijver
39	Visclub 'Slijkvissers Walem'	Weverstraat 2800 Walem	visvijver
40	Leest United	Thiebroekvaart 39 A, Mechelen	voetbal

1.4 Situering

1.4.1 Situering Mechelen

Mechelen is een middelgrote stad, gelegen in het zuiden van de provincie Antwerpen en grenzend aan de provincie Vlaams-Brabant. Ze is gelegen in het stedelijk netwerk de Vlaamse Ruit, centraal tussen Antwerpen en Brussel. De gemeente wordt doorsneden door een aantal noord-zuid gerichte infrastructuur, waaronder de E19-autosnelweg. Verder zijn ook de riviervalleien van Zenne, Dijle en Nete structuurbepalend voor Mechelen.

De gemeente heeft een oppervlakte van 6.450ha, waarop ongeveer 85.549 inwoners wonen. Naast een belangrijk regionaal voorzieningenapparaat beschikt Mechelen ook over enkele industrieterreinen langs de E19, en zo ook over een belangrijke rol in de tewerkstelling.

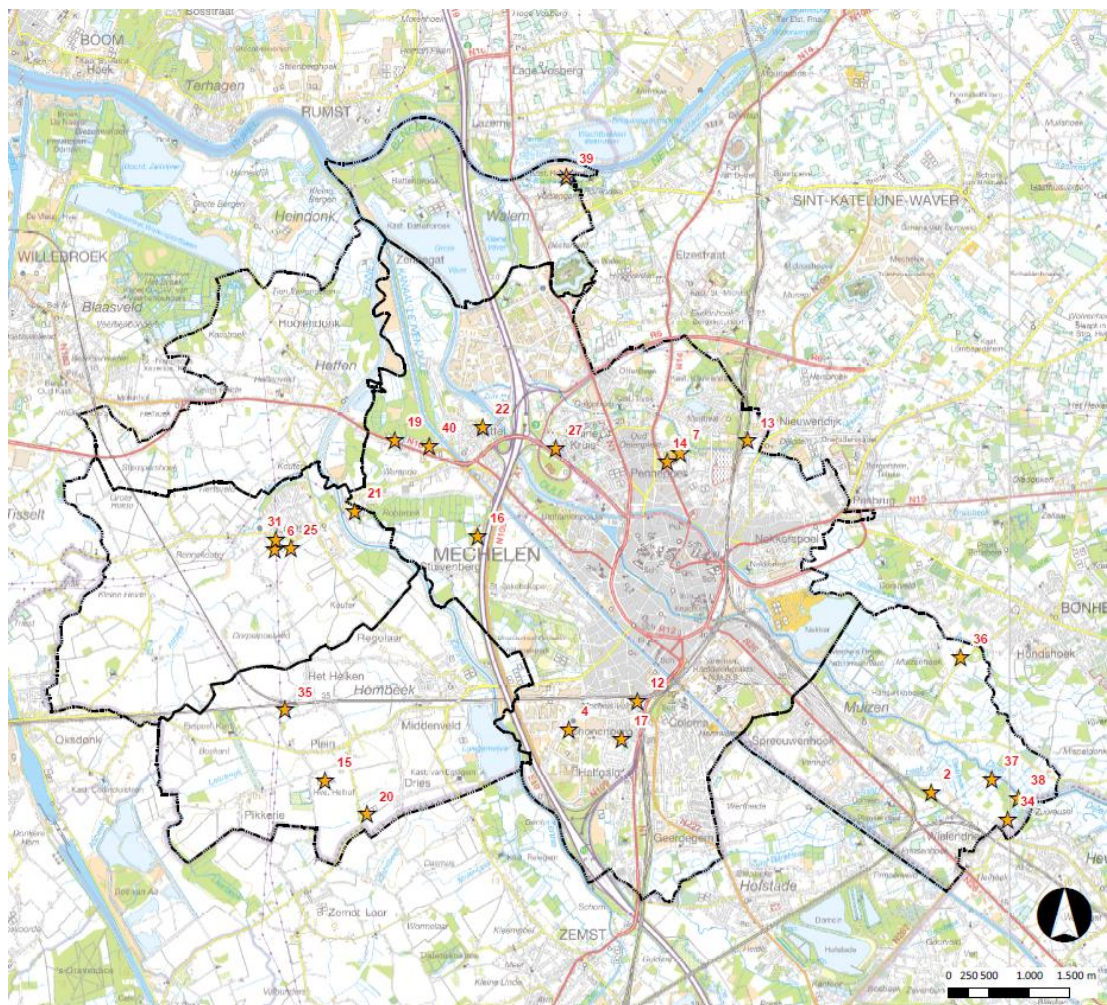


Figuur 1 Situering Mechelen (GRS Mechelen, Studiegroep Omgeving, 2001)

1.4.2 Situering onderzoekslijst zonevrije recreatie

De verspreiding van de zonevrije recreatie over de deelgemeenten is als volgt:

- Het merendeel van de zonevrije recreatie uit de basislijst is in de deelgemeente Mechelen zelf gelegen, doch niet in het centrum maar voornamelijk in een strook ten noorden van het centrum en een cluster in en nabij de industriezone in het zuidoosten van Mechelen.
- Vijf terreinen zijn in de deelgemeente Muizen gelegen.
- Drie terreinen zijn in de deelgemeente Hombeek gelegen.
- Vier terreinen zijn in de deelgemeente Leest gelegen.
- Eén terrein is in de deelgemeente Walem gelegen.



Figuur 2 Situering zonevrije recreatie (onderzoekslijst) Mechelen

2 *Synthese voortraject: van onderzoekslijst naar selectielijst*

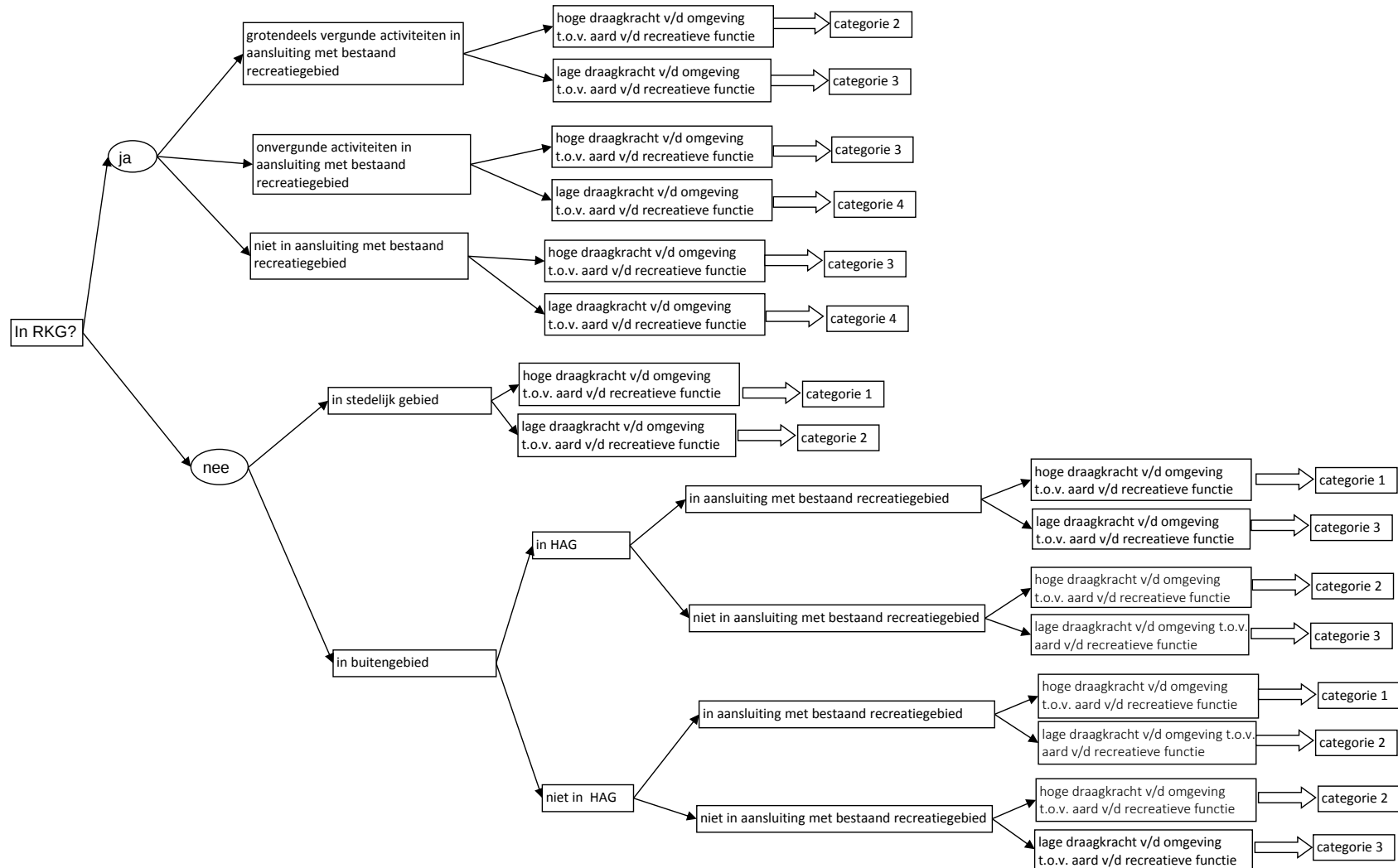
2.1 *Afwegingskader*

In de eerste fase van het proces werden de algemene ontwikkelingsmogelijkheden van de zonevreemde delen van verschillende recreatieterreinen van de onderzoekslijst bepaald. Dit gebeurde a.d.h.v. een afwegingskader waarbij dit de voornaamste afwegingselementen vormden:

- Gelegen in **ruimtelijk kwetsbaar gebied** (RKG): bepaalde bestemmingen hebben het statuut 'ruimtelijk kwetsbaar gebied' gekregen, waaronder parkgebied, bosgebied, natuurgebied, ... De regelgeving aangaande vergunningen en vrijstellingen in RKG is strenger. Zonevreemde recreatie in ruimtelijk kwetsbaar gebied zal over het algemeen minder ontwikkelingsmogelijkheden krijgen dan zonevreemde recreatie die niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied, doch dit is ook afhankelijk van de volgende criteria.
- Gelegen in **stedelijk gebied**. Conform de visie van het RSV wordt in stedelijk gebied een stimuleringsbeleid gevoerd en worden hier meer mogelijkheden toegelaten, doch ook rekening houdend met volgende criteria.
- **Ligging in HAG** (Herbevestigd agrarisch gebied) in de jaren 2000 stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor de verschillende buitengebiedsregio's waarbij voor bepaalde delen van het buitengebied het gewestplan voor landbouw (natuur en bos) beleidsmatig werd herbevestigd. Voor deze gebieden wordt echter ook rekening gehouden met de volgende criteria.
- Gelegen in **aansluiting met bestaand recreatiegebied**: Ter hoogte van het bestaand recreatiegebied zijn de gronden al meer dan 40 jaar ruimtelijk wenselijk geacht voor recreatie. De relatie van de zonevreemde gronden ten opzichte van de zone-eigen gronden is belangrijk (bv. harde fysieke barrières aanwezig zoals een waterloop). Hierbij wordt voor de gebieden die gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbaar gebied ook gekeken naar de **vergunningstoestand**.
- **Draagkracht van de omgeving ten aanzien van aard de recreatieve functie**. Hierbij wordt gekeken naar het ruimtelijk functioneren van de omgeving en naar het juridisch beleidsmatig kader van de verschillende milieudisciplines. Meer concreet wordt gekeken naar volgende zaken:
 - o aansluiting bij een woonkern (terrein in buitengebied)/ligging in stedelijk gebied. Voor een terrein in buitengebied dat gelegen is in of in aansluiting met de woonkern of voor een terrein dat gelegen is in stedelijk gebied, is de ruimtelijke draagkracht hoger.
 - o is het terrein gelegen in gebied dat waardevol is vanuit de discipline Landschap en erfgoed (bv. gelegen in ankerplaats, beschermd landschap). Voor een terrein dat gelegen is in een waardevol gebied is de ruimtelijke draagkracht lager.
 - o is het terrein gelegen in of nabij een gebied dat is aangeduid als waardevol natuurgebied (bv. VEN-gebied, Natura2000gebied).
 - o is het terrein gelegen in een waardevol landbouwgebied (bv. HAG)
 - o is het terrein gelegen in overstromingsgevoelig gebied
 - o specifieke omgevingsknelpunten die door de aard van de activiteit gecreëerd worden (bv. dynamiek recreatieterrein overstijgt schaalniveau waardoor mobiliteitsproblemen ontstaan.)
 - o aard van de functie verenigbaar met ruimtelijk functioneren omgeving: (bv. visclubs inherent verbonden aan huidige locaties vijvers).

Deze zaken worden enkel besproken voor een bepaald terrein indien relevant of aanwezig.

De categorie van ontwikkelingsmogelijkheden werden bepaald volgens volgend afwegingskader:



2.2 *Categorieën van ontwikkelingsmogelijkheden*

Aan de hand van het afwegingskader werd elk recreatieterrein uit de onderzoekslijst toebedeeld aan één van onderstaande categorieën van ontwikkelingsmogelijkheden:

- **Categorie 1 - verdere ontwikkelingsmogelijkheden, opmaak deelRUP**

De terreinen die behoren tot deze categorie, zijn gelegen in gebieden waar voldoende draagkracht aanwezig is om een uitbreiding toe te staan. Een herbestemming wordt dan ook vooropgesteld.

- **Categorie 2 - behoud binnen het bestaande kader, opmaak deelRUP**

De ruimtelijke draagkracht is niet sterk genoeg om een uitbreiding toe te staan. Het zonevreemde terrein is qua functie echter verenigbaar met de omgeving en met het bestaand juridisch en beleidsmatig kader. Het gebied wordt herbestemd, doch er worden geen grote uitbreidingsmogelijkheden toegestaan. Er worden strikte inrichtingsvoorschriften opgelegd voor herbouw of verbouwingen van de huidige constructies en voor lichte uitbreidingsmogelijkheden.

- **Categorie 3 – beperken ruimtelijke dynamiek , opmaak deelRUP**

Voor deze terreinen is de ruimtelijke draagkracht te laag om een verdere ruimtelijke dynamiek toe te staan. Er wordt echter wel een deelRUP opgemaakt voor het terrein waarbij het terrein wordt herbestemd zodat er zeer strikte inrichtingsvoorschriften kunnen worden opgelegd.

- **Categorie 4 - geen planologische bestemming op de huidige locatie**

Er is onvoldoende draagkracht om de zonevreemde terreinen in deze categorie op hun huidige locatie planologisch te bestendigen.

2.3 *Aftoetsing onderzoekslijst aan afwegingskader*

In onderstaande tabel wordt het resultaat van de aftoetsing van de verschillende terreinen aan het afwegingskader weergegeven.

Legende Tabel 6:

- SG: stedelijk gebied
- BG: buitengebied
- RKG: ruimtelijk kwetsbaar gebied
- HAG: herbevestigd agrarisch gebied

De categorie van ontwikkelingsmogelijkheden wordt bepaald door volgende criteria (afwegingskader):

Naam	Nr.	Bestemming	Stedelijk gebied	Draagkracht van de omgeving t.a.v. aard van de recreatieve functies	Vergunning	Categorie
Sporthal De Kouter	6	deels woongebied, deels agrarisch gebied RKG: nee; HAG: deels zone-eigen: deels	Nee, doch in woonkern	Hoog: Ligging centraal in woonkern Leest	vergund	1
Mechelse Kolveniersgilde,	13	Militair gebied RKG: nee; HAG: nee zone-eigen: nee	Ja	Hoog: Ligging in stedelijk gebied. Terrein ligt in relictzone Dijlevallei	vergund	1
F.C. Zennester,	15	Recreatiegebied, agrarisch gebied RKG: nee HAG: deels zone-eigen: deels	Nee	Eerder hoog: Bestaand recreatiegebied op het gewestplan, in aansluiting bij woonlint.	Hoofdgebouw vergund, niet alle constructies zijn vergund.	1
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	17	BPA 33 quater - strook voor binnenplaatsen en tuinen II - gemeenschappelijke tuin RKG: nee; HAG: nee zone-eigen: nee	Ja	Hoog: Gelegen midden in stedelijke woonwijk.	geen vergunningen gekend (geen vergunning nodig voor publiek basketbalveld op publiek terrein)	1
Chiro Muizen	2	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied RKG: nee; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Eerder hoog: gelegen in ankerplaats Dijlevallei, doch ligt aan de rand van dit gebied in aansluiting met harde infrastructuur. Aard van de functie is verenigbaar met omgeving: laagdynamisch; speelactiviteiten met name in buitenlucht, die enkel in het weekend plaatsvinden. Sluit niet aan bij een woonkern, gelegen aan het eind van een woonlint.	onvergund	2
VVKSM Parsifal	4	Bufferzone RKG: nee; HAG: nee zone-eigen: nee	Ja	Eerder hoog: Gelegen in stedelijk gebied	hoofdgebouwen vergund	1
Life Style Center	12	Deels woongebied, deels bufferzone RKG: nee; HAG: nee	Ja	Eerder laag: Midden in stedelijke woonwijk. Huidige functie creëert een parkeerdruk in de wijk doordat onvoldoende	Hoofdzakelijk vergund	2

Naam	Nr.	Bestemming	Stedelijk gebied	Draagkracht van de omgeving t.a.v. aard van de recreatieve functies	Vergunning	Categorie
		zone-eigen: ja		parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn.		
Voetbalveld Galgenberg,	27	Bufferzone RKG: nee; HAG: nee zone-eigen: nee	Ja	Hoog: Gelegen tussen stedelijke woonwijk Galgenberg en N16.	Kan als vergund geacht beschouwd worden	1
K.F.C. Hever	34	agrarisch gebied RKG: nee; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Eerder laag: Sluit aan bij woonweefsel Hever. Grenst aan VEN-gebied, ligt deels in effectief overstromingsgevoelig gebied,. Ligt in relictzone Dijlevallei. Grenst aan ankerplaats.	de originele kleedkamers uit de jaren 1960 zijn als vergund geacht beschouwd. De vergunning voor herbouw is vernietigd.	3
SK Heffen	19	Deels recreatiegebied, deels bosgebied RKG: deels; HAG: nee zone-eigen: deels	Nee	Eerder laag: Het zonevreedm recreatie terrein is gelegen in relictzone Zennevallei en grenst aan een erfgoedlandschap. Ligt deels in beschermd landschap. De huidige velden hebben onvoldoende parkeerruimte op de eigen terreinen, wat een parkeerdruk creëert.	Hoofdzakelijk vergund	3
F.C. Huis ten Halve	20	agrarisch gebied RKG: nee; HAG: ja zone-eigen: nee	Nee	Eerder laag: Niet gelegen in aansluiting woonkern, noch woonlint. Ligt in HAG.	Onvergund (geen vergunningen beschikbaar)	3
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	22	RKG volgens digitaal gewestplan (bosgebied) RKG: ja volgens digitaal gewestplan, volgens ruimtelijk functioneren nee HAG: nee zone-eigen: nee	Ja	Hoog: Gebied maakt integraal deel uit van woonkern Battel. Functie is verenigbaar met omgeving (plein met publieke recreatieve infrastructuur als onderdeel van de woonkern).	onvergund	3
Vv Leest	25	Deels WUG deels agrarisch gebied RKG: nee; HAG: deels zone-eigen: nee	Nee, doch in woonkern	Eerder hoog: sluit aan bij woonkern Leest – doch onvoldoende parkeerruimte.	Vergund	2
Indoor sporthal	31	Agrarisch gebied	Nee, doch in	Eerder laag: aard van activiteit (bovenlokale recreatie - ijsbaan) overstijgt	vergund	3

Naam	Nr.	Bestemming	Stedelijk gebied	Draagkracht van de omgeving t.a.v. aard van de recreatieve functies	Vergunning	Categorie
(voormalige ijsbaan)		RKG: nee; HAG: ja zone-eigen: nee	woonkern	het niveau van een kleine woonkern op Hombeeksplateau.		
Van Aken	36	agraris gebied RKG: nee; HAG: ja zone-eigen: nee	Nee	Laag: Gelegen in beschermd landschap en ankerplaats Dijlevallei. Sluit niet aan bij een woonkern.	vergund	3
Meyskens	35	agraris gebied RKG: nee; HAG: ja zone-eigen: nee	Nee	Eerder hoog: Huidige functie betreft louter weide en is verenigbaar met omgeving. Sluit niet aan bij een woonkern.	vergund	2
Visclub 'Ons Genoegen'	37	natuurgebied RKG: ja; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Eerder hoog: aard van activiteit verbonden aan de locatie, nl. een wateroppervlak. Sluit niet aan bij woonkern, noch woonlint, Ligt in ankerplaats Dijlevallei, in effectief overstromingsgevoelig gebied.	onvergund	3
Visclub 'Sportgenoegen'	38	natuurgebied RKG: ja; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Eerder hoog: aard van activiteit verbonden aan de locatie, nl. een wateroppervlak. Sluit niet aan bij woonkern, noch woonlint. Ligt in ankerplaats Dijlevallei, in effectief overstromingsgevoelig gebied, gelegen in ankerplaats).	onvergund	3
Visclub 'Slijkvissers Walem'	39	bosgebied RKG: ja; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Eerder hoog: aard van activiteit inherent aan omgeving: gebonden aan vijver. Sluit niet aan bij woonkern, noch woonlint Ligt in ankerplaats.	onvergund	3
TC Wingfield	7	Deels recreatie deels bos RKG: deels; HAG: nee zone-eigen: deels	Ja	Eerder laag: Zonevrije delen zijn gelegen in een gebied dat belangrijk is voor de landschappelijke en natuurlijke structuur van Mechelen, nl. Vrouwvlietvallei. Verder overstijgt het terrein met de zonevrije delen de capaciteit en draagvlak van de omgeving op vlak van mobiliteit (bv. waardoor onder meer problemen met verkeersafwikkeling ontstaan).	zonevrije delen onvergund en sinds opmaak voorstudie afgebroken; zone-eigen deel niet volledig vergund	4
KV Mechelen	14	deels recreatie, deels wonen deels bos RKG: deels; HAG: nee zone-eigen: deels	Ja	Eerder laag: Zonevrije delen zijn gelegen in een gebied dat belangrijk is voor de landschappelijke en natuurlijke structuur van Mechelen, nl. Vrouwvlietvallei. Verder overstijgt het terrein met de zonevrije delen de capaciteit en draagvlak van de omgeving op vlak van mobiliteit (bv. waardoor onder meer problemen met verkeersafwikkeling ontstaan).	zonevrije veld: onvergund	4

Naam	Nr.	Bestemming	Stedelijk gebied	Draagkracht van de omgeving t.a.v. aard van de recreatieve functies	Vergunning	Categorie
FC De Voorzorg	16	Natuurgebied RKG: ja; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Laag: perifeer gelegen, in relictzone Zennevallei, te midden van waardevol bos.	onvergund	4
Sk Rapid Leest	21	Natuurgebied RKG: ja; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Laag: gelegen in relictzone Zennevallei met biologisch waardevolle gronden en mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Schaalniveau terreinen overschrijdt draagkracht (bv. parkeerproblemen).	chalet vergund	4
Leest United	40	Bosgebied RKG: ja; HAG: nee zone-eigen: nee	Nee	Laag: Gelegen in bosgebied in aansluiting met erfgoedlandschap Dijlemonding. Ligt deels in biologisch waardevol gebied.	vergund	4

2.3.1 Resultaat toepassing afwegingskader: selectielijst

Om verschillende redenen zal voor een aantal terreinen die terechtgekomen zijn in categorie 1, 2 of 3 “opmaak deelplan”, toch geen deelplan worden opgemaakt binnen dit RUP, namelijk voor onderstaande terreinen:

Tabel 3 Terreinen uit categorie 1, 2 of 3 die niet verder worden meegenomen

Naam en nr.	Nr.	Categorie	Reden geen deelplan binnen dit RUP
Sporthal De Kouter, Vv leest en indoor sporthal (voorm. ijsbaan)	6, 25 en 31	1, 2 en 3	De parking van de twee sporthallen is nauw verbonden met de naastgelegen voetbalvelden. Verder bevindt er zich een niet-ingevuld recreatiegebied op het gewestplan ten oosten van deze recreatieterreinen. Er wordt vooropgesteld een apart RUP op te maken voor de kern van Leest waarin de problematiek van deze sportterreinen integraal bekeken wordt met het naastliggende recreatiegebied.
Voetbalveld Galgenberg, (V.K. Albatros)	27	1	Gezien de bovenlokale planningsprocessen die nog in uitvoering zijn (lussencomplex) kan er binnen dit RUP nog geen uitspraak worden gedaan voor dit terrein.
Van Aken	36	3	Volgens het afwegingskader kwam dit terrein terecht in cat. 3: onvoldoende ruimtelijke draagkracht om recreatieve functie hier op lange termijn te bestendigen en uitbreiding toe te laten. De huidige (hoofd)functie van het terrein is paardenfokkerij en kan bestemd worden binnen agrarisch gebied.
Meyskens	35	2	Huidige functie betreft louter weide en is verenigbaar met omgeving. De huidige functie kan bestemd worden binnen agrarisch gebied. Het bedrijf heeft echter een vraag voor omvorming tot manege. Een manege is niet verenigbaar met de omgeving (HAG, perifere ligging). Een manege zou dan ook resulteren in categorie 3, geen uitbreiding.

Voor volgende vijf terreinen werd na de fase van het voorontwerp (plenaire vergadering) door het college beslist om ze eveneens niet verder mee te nemen:

Naam en nr.	Nr.	Categorie	Reden geen deelplan binnen dit RUP
F.C. Huis ten Halve	20	3	Terrein wordt geclusterd bij de activiteiten van F.C. Zennester in kader van ruimtelijke efficiëntie.
K.F.C. Hever	34	3	Terrein wordt niet langer in gebruik genomen door de club.
Visclub ‘Ons Genoegen’	37	3	Verschillende adviesinstanties hebben bedenkingen bij opname van deze sites in het RUP omdat ze alledrie gelegen zijn in valleigebied, VEN-gebied en ruimtelijk kwetsbaar gebied. Bovendien betreffen het onvergunde sites. Deze locaties worden niet verder meegenomen.
Visclub ‘Sportgenoegen’	38	3	
Visclub ‘Slijkvissters Walem’	39	3	

Dat deel van de terreinen van de onderzoekslijst waarvoor een deelplan wordt opgemaakt, wordt de selectielijst genoemd. Enkel voor deze zonevrije terreinen zal een verordenend grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften opgesteld worden.

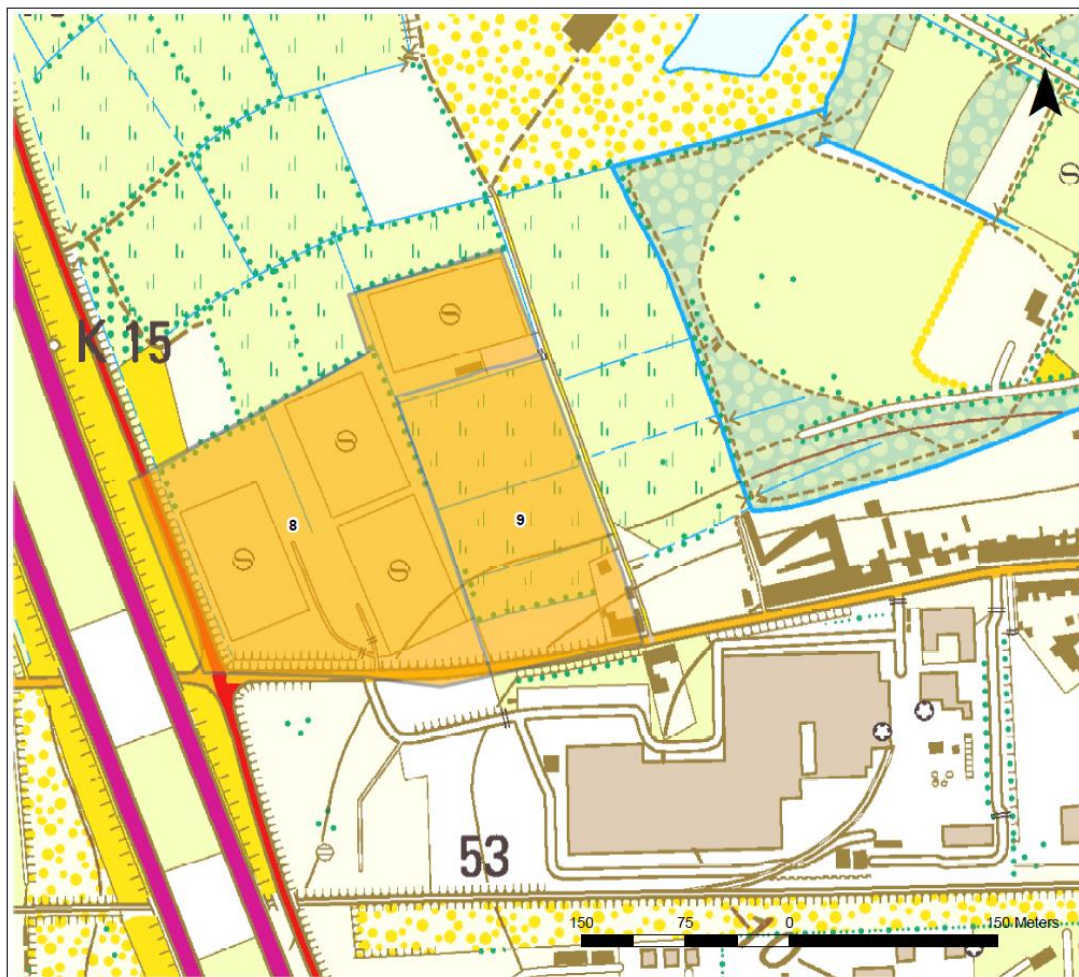
Tabel 4 Selectielijst zonevrije recreatieterreinen

Naam en nr. basislijst	Categorie
Chiro Muizen – nr.2	2
VVKSM Parsifal – nr.4	1
Life Style Center – nr.12	2
Mechelse Kolveniersgilde – nr.13	1

Naam en nr. basislijst	Categorie
F.C. Zennester – nr.15	1
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan – nr.17	1
SK Heffen – nr.19	3
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat – nr.22	3

3 *Extra deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark'*

Ten zuidwesten van het Vrijbroekpark, langs de Potaardestraat, is een zone bestemd voor dagrecreatie. Deze zone is vandaag grotendeels ingevuld met open lucht recreatie (voetbal). De resterende ca. 1,7ha van het recreatiegebied bestaat uit weide.



Figuur 3 Recreatiegebied ten ZW van het Vrijbroekpark

In het kader van het herstructureren, herlokaliseren en clusteren van enkele Mechelse terreinen voor openlucht recreatie wenst de stad het aantal terreinen voor openlucht recreatie op deze locatie uit te breiden. Er zijn immers verschillende clubs voor openlucht recreatie die niet op de huidige locatie kunnen blijven of vandaag geen permanente locatie hebben.

Deze locatie aan de Potaardestraat biedt veel potentie voor de clustering van openlucht sport en recreatie. De terreinen zijn gelegen in stedelijk gebied, langsheen een bovenlokale weg, in (aansluiting met) een recreatiegebied, aan de rand van een bovenlokale groendomein.

De gezamenlijke behoefte van mogelijke clubs die hier worden gevestigd is groter dan de huidige oppervlakte recreatiegebied. Met dit RUP wordt een plan opgemaakt in functie van de realisatie van een aantal lokale openlucht terreinen en hun bijhorende infrastructuur waar op korte termijn behoefte aan is.

5 **Beleidsmatig kader ‘deelplannen’**

5.1 **Vlaamse Codex**

In het kader van de uitwerking van het onderzoek naar de zonevreemde recreatie en de gehanteerde begrippen lijkt het wenselijk om vooreerst het begrip zonevreemdheid nader te verklaren. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) wordt zonevreemdheid als volgt gedefinieerd:

Een zonevreemde constructie is hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-ervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.

Voor bepaalde bestaande vergunde en/of vergund geachte recreatiesites kan de optie van een herbestemming onderzocht worden wanneer de situering van de site wel degelijk ruimtelijk verantwoord blijkt.

5.1.1 **Basisrechten voor zonevreemde constructies**

In de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening worden onder Afdeling 2 van hoofdstuk “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” enkele basisrechten voor zonevreemde constructies opgesteld. Deze basisrechten zijn echter slechts mogelijk op basis van een aantal voorwaarden, waaronder

- enkel van toepassing op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, m.u.v. publiciteitsinrichtingen of uithangborden.
- enkel van toepassing in gebieden, geordend door een RUP of een plan van aanleg. Een RUP kan de basisrechten aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Onder bovenstaande voorwaarden gelden volgende basisrechten:

- Verbouwen: op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.
- Herbouwen op dezelfde plaats:

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden voor herbouw, slechts indien voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- o de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- o de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

Deze mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, m.u.v. parkgebieden, én in recreatiegebieden

- Herbouwen op een gewijzigde plaats:

Op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

- o voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - de constructie is getroffen door een rooijlijn,
 - de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,
 - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;
- o ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
- o de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,

- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, is herbouw slechts mogelijk indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.
- Deze mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, m.u.v. parkgebieden, én in recreatiegebieden

- **Uitbreiden en aanpassen:**

Het uitbreiden van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw, is vergunbaar, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van:

- milieuvoorwaarden;
- gezondheidsredenen;
- maatregelen opgelegd door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn i.k.v. de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie;
- de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, de diergezondheid of het dierenwelzijn;
- [infrastructurele behoeften ingevolge de uitbreiding van de werking van erkende, gesubsidieerde of gefinancierde onderwijsinstellingen of van een erkende jeugdvereniging in de zin van het decreet van 14/02/2003 houdende de ondersteuning en de stimulering van het gemeentelijk, het intergemeentelijk en het provinciaal jeugd- en jeugdwerkbeleid en het decreet van 18/07/2008 houdende het voeren van een Vlaams jeugd- en kinderrechtenbeleid of van een erkend jeugdverblijfcentrum overeenkomstig het decreet van 18/07/2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen i.h.k.v. 'Toerisme voor Allen'].

Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;
- de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

De Vlaamse Regering kan bovenstaande voorwaarden nader omschrijven.

- Aanpassingswerken aan of bij een zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.
- Deze mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, m.u.v. parkgebieden, én in recreatiegebieden

Onderafdeling 3 'Recent afgebroken zonevrije constructies' en Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak.

5.1.2 Zonevrije functiewijzigingen

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- het gebouw of het gebouwencomplex bestaat, is niet verkrot én is hoofdzakelijk vergund,
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 - o ruimtelijk kwetsbare gebieden, m.u.v. parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - o de gebieden die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;
- de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

5.1.2.1 Besluit Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

Er zijn twee mogelijke functiewijzigingen die voor dit RUP van toepassing kunnen zijn:

- Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - o het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een industriegebied in de ruime zin;
 - o in de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie "handel, horeca, kantoorfunctie of diensten";
 - o indien op het industriegebied in kwestie meer dan drie bedrijven gevestigd zijn, dan hebben minstens 50 % van de bedrijven van dat industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie "handel, horeca, kantoorfunctie of diensten";
 - o de nieuwe functie behoort tot de functiecategorie "handel, horeca, kantoorfunctie of diensten".
- Met toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - o het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de inventaris van het bouwkundige erfgoed;
 - o de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
 - o de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
 - o de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, brengt een gunstig advies uit over de aanvraag.

De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan volgende voorwaarde als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie. Deze functiewijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

5.2 Regelgeving para-agrarische bedrijven: Omzendbrief 08/07/97 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd.25/01/02 en 25/10/02

Aangezien er zich verschillende paardenfokkerijen en/of manèges in de lijst van zonevreemde recreatie bevinden wordt ook de regelgeving omtrent deze bedrijven kort aangehaald.

In agrarische gebieden zijn naast agrarische bedrijven, onder bepaalde voorwaarden ook para-agrarische bedrijven toegestaan. In de wijziging van deze omzendbrief van 25/01/2002 werd nader omschreven welke bedrijven worden beschouwd als para-agrarische bedrijven.

De categorie "andere para-agrarische bedrijven, die minder afgestemd zijn op de grondgebonden landbouw" betreft in hoofdzaak ondernemingen die onder omstandigheden nog kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen, doch waarvan het para-agrarisch karakter al heel wat minder evident is.

Het toelaten van dergelijke bedrijven op iedere willekeurige plaats in het agrarisch gebied zal in vele gevallen schadelijk zijn voor de structuur en de bedrijfsvoering van de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Daarom moet ernaar worden gestreefd om deze bijzondere para-agrarische bedrijven slechts toe te laten in de delen van het agrarisch gebied, welke vanuit landbouwkundig oogpunt reeds structureel zijn aangetast, zodat hun inplanting niet schaadt aan de bestaande bedrijven.

Bij de beoordeling van aanvragen met betrekking ervan moet evenwel uiterst zorgvuldig worden onderzocht of zij nog voldoende aansluiten bij en afgestemd zijn op de landbouw om nog als para-agrarisch te worden beschouwd. Het zijn immers inrichtingen die zich op de grens bevinden van wat nog als een para-agrarische inrichting en wat reeds als een zuiver commerciële of industriële inrichting moet worden beschouwd.

De beoordeling van de aard van de inrichting in het licht van artikel 11.4.1. is een zuivere feitenkwestie.

Onderstaand bedrijf wordt aangehaald als voorbeeld van zo'n para-agrarisch bedrijf :

Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, een tredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz.

Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voor zover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft.

Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij.

Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten.

Onder de categorie 'bedrijven welke volgens de bovenstaande criteria en op grond van de rechtspraak van de Raad van State niet meer kunnen worden beschouwd als para-agrarische ondernemingen' haalt men onder meer manèges aan.

We kunnen concluderen dat de hoofdactiviteit moet gericht zijn op het fokken en/of houden van paarden.

5.3 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

5.3.1 Delen van Mechelen behoren tot het regionaalstedelijk gebied Mechelen

Binnen stedelijke gebieden moet een beleid worden gevoerd van concentratie en stimulering van diverse functies. De doelstellingen voor stedelijke gebieden zijn onder meer:

- het stimuleren en het concentreren van activiteiten;
- het differentiëren en het verbeteren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- het optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en van het medegebruik;
- het behouden en het ontwikkelen van stedelijke natuurelementen en van randstedelijke groengebieden;
- ...

In het kader van de doelstelling “het behouden en het ontwikkelen van stedelijke natuurelementen en van randstedelijke groengebieden” geeft men aan dat er binnen stedelijk gebied randstedelijke groengebieden zijn waartoe ook parken behoren, gebieden met een open en multifunctioneel karakter. Deze gebieden komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, uitbouw van parkgebieden en stedelijke groenprojecten met socio-educatieve en/of recreatieve functie, natuurbouw en –ontwikkeling. Omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid moeten deze randstedelijke groengebieden worden behouden en ontwikkeld.

Net als alle stedelijke gebieden is Mechelen ook aangeduid als economisch knooppunt.

5.3.2 Delen van Mechelen behoren tot het buitengebied (bv. Hombeek, Heffen en Leest)

Het RSV geeft diverse doelstellingen voor de kwalitatieve ontwikkeling van het buitengebied waaronder:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- het bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied;
- het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen;
- het aandacht schenken aan de bufferfunctie van het buitengebied;
- het herwaarderen van de bestaande bossen;
- het ontwikkelen van agrarische bedrijvenszones voor een leefbare agrarische structuur;
- het stopzetten van de groei van linten en van de verspreide bebouwing.
- ...

Natuur, landbouw, bos, wonen en werken worden beschouwd als de structuurbepalende functies in het buitengebied, de functies toerisme en recreatie niet.

Toerisme en recreatie moeten zich in de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur en in de kernen van het buitengebied richten naar de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de structuurbepalende functies en activiteiten van het buitengebied, rekening houdend met de maatschappelijke behoeften en de wetmatigheden van de desbetreffende functie of activiteit.

De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie, worden echter erkend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. Argumenten die het uitgangspunt van recreatief medegebruik ondersteunen zijn:

- de nood aan duurzame ontwikkeling van de productelementen voor de toeristische-recreatieve functie

- de weinig geconcentreerde ruimtevraag
- de recreatieve meerwaarde voor het buitengebied
- de mogelijkheden voor spreiding in gebieden met de grootste draagkracht en recreatief belang
- de geringe private en openbare investeringskosten

Bijkomende ruimte voor voorzieningen (sportaccommodatie of –terreinen, jeugdvoorzieningen, serviceflats, ...) moet conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden voorzien in de hoofddorpen en woonkernen.

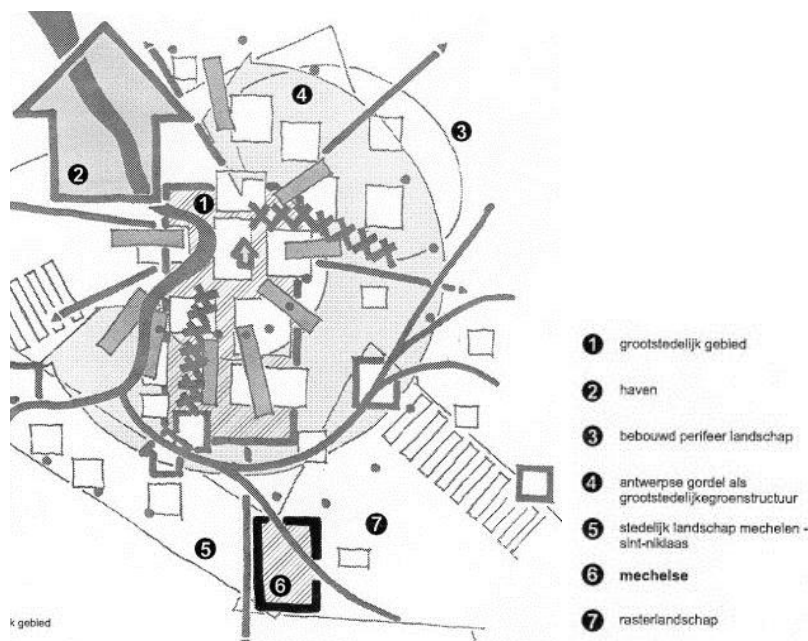
5.3.3 *Algemene principes ten aanzien van toeristische en recreatieve infrastructuur*

De bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur in de stedelijke gebieden en in het buitengebied moet in grotere mate en op een meer optimale wijze benut worden. De verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten staat voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen.

Het is niet wenselijk om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve voorzieningen uit te breiden of nieuw in te planten in het buitengebied. In de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en in die gebieden die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang werden aangeduid, kunnen er nieuwe en grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik worden gelokaliseerd. Voorwaarden hiertoe zijn onder meer de afstemming op het niveau van het betrokken stedelijk gebied, de draagkracht van de ruimte en het locatiebeleid.

Gestreefd moet worden naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch- recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie zijn uitgebouwd of door andere activiteiten benut worden.

5.4 *Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (2001, partieel herzien in 2011)*



Figuur 5 Mechelen gesitueerd in het ruimtelijk concept voor de 'Antwerpse fragmenten'

Mechelen kan in het RSPA gesitueerd worden binnen de hoofdruimte van de Antwerpse fragmenten, gevormd door het deel van de provincie dat in de Vlaamse ruit ligt. Hier gelden volgende aandachtspunten:

- de verbindingen tussen de knooppunten
- de ontwikkeling van projecten die inspelen op de internationale functies van de Vlaamse ruit
- de stedelijke vernieling in ruime betekenis stimuleren
- de leefbaarheid van het gebied waarborgen

Het structuurplan onderstreept de complementaire rol van het regionaalstedelijk gebied Mechelen ten opzichte van de grootstedelijke gebieden Antwerpen en de Brusselse rand. De Mechelse deelruimte kan binnen de Vlaamse ruit een opvangrol spelen voor functies die beide grootsteden ontvluchten. Een tweede rol is het uitbouwen van de regionale functie van het stedelijk gebied, voornamelijk gedragen door infrastructuur in oost - west richting.

Binnen het provinciaal structuurplan krijgt Mechelen tevens een rol als regionale stad binnen twee andere deelruimten:

- In de eerste plaats is er de deelruimte 'Mechelen – Sint-Niklaas'. De provincie ziet dit gebied als een stedelijk landschap waarin de belangrijke culturele en natuurlijke waarden een beperkende randvoorwaarde zijn voor de benutting van de grote economische potenties. De provincie selecteert daarom enkele verdichtingpunten binnen het gebied.
- Ook ligt Mechelen in de westelijke rand van de deelruimte 'Mechels rasterlandschap'. De rol voor dit gebied is dat van een agrarisch gebied met een intense verweving van tuinbouw, open ruimte en bebouwing. Mechelen is een verdichtingpunt in dit gebied om mee te verkommen dat de tuinbouwfunctie en de open ruimten verder versnipperen door bijkomende woningen.

5.4.1 Toerisme en recreatie

Mechelen maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk 'steden en stromen' en wordt aangeduid als een gebied van primair toeristisch-recreatief belang. De vrij gave riviervalleien vormen belangrijke begrenzers van het stedelijk gebied. De landbouw blijft een belangrijke ruimtegebruiker in een waardevol landschap ten westen van de vallei van de Zenne.

5.4.2 Relevante acties in het bindend gedeelte

Geselecteerd als natuurverbinding:

- De Dijle als basis van natuurverbinding tussen Zennegat en Mechelse Broek
- De Zenne tussen het Zennegat en de Barebeek en verder in de richting van Brussel

Geselecteerd als gebied met een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang:

- Oude spoorwegberm Mechelen – Sint-Katelijne-Waver – Duffel – Rumst – Kontich.

Geselecteerd als woonkernen:

- Mechelen, Hombeek, Leest, Muizen, Walem, Heffen

Geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt:

- Plankendael
- Provinciaal Recreatiedomein De Nekker

Geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang:

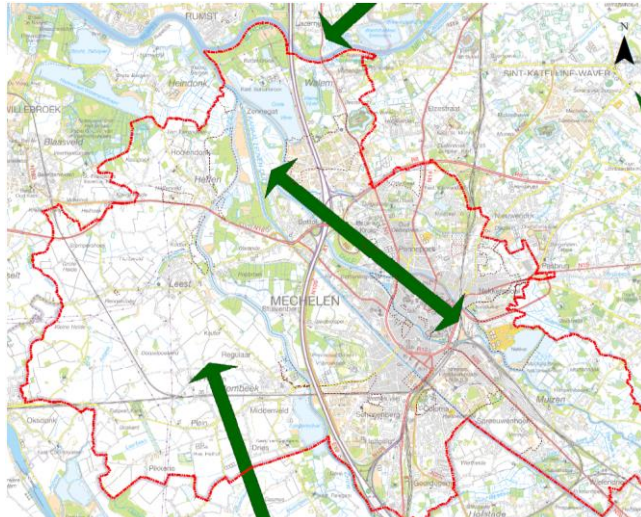
- Boom-Willebroek-Mechelen

Geselecteerd als multimodaal knooppunt voor personenvervoer op provinciaal niveau

- Mechelen-Nekkerspoel

Geselecteerd als open ruimteverbinding in de omgeving van Mechelen:

- Tussen Willebroek en Mechelen ter hoogte van Kleine Heide;
- Omgeving noordelijke Dijlevallei;
- Broekgebied Muizen – Rijmenam (Dijlevallei);
- Omgeving Vrijbroekpark (Zennevallei).



Figuur 6 Natuurverbindingsgebieden (RSPA) t.h.v. Mechelen

5.5 **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Mechelen**

Op 3 juli 2001 werd het GRS Mechelen definitief goedgekeurd bij Ministerieel Besluit. Hierin neemt de Stad Mechelen in het kader van een globale en geïntegreerde visie strategische beslissingen over zijn toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

5.5.1 **Het richtinggevend gedeelte**

5.5.1.1 **Zonevrije recreatie in het GRS**

In het GRS wordt geen specifieke visie meegegeven voor de zonevrije recreatie. Door het ontbreken van een specifieke visie voor de zonevrije recreatie is het van belang te kijken welke visie men heeft op de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeenten en zijn deelruimten. Hierdoor kan nadien onderzocht worden of de locatie van de zonevrije recreatieve activiteit te integreren is met deze visie.

5.5.1.2 **Ruimtelijke concepten**

Mechelen als compact regionaalstedelijk gebied in de Vlaamse ruit

Mechelen erkent zijn rol als regionaalstedelijk gebied in een stedelijk netwerk van internationaal niveau. Het wil ruimte bieden aan activiteiten van bovenlokaal niveau, werkt aan hoogwaardige woonomgevingen en verhoogt de stedelijke attractiviteit. De opvang van stedelijke activiteiten gebeurt binnen de grenzen van het regionaalstedelijk gebied. De waardevolle natuurlijke en agrarische gebieden die het stedelijk gebied begrenzen, worden gevrijwaard.

Verschillende deelplannen liggen in stedelijk gebied.

Waternetwerk als natuurlijke ruggengraat

Het rivierenstelsel is de natuurlijke ruggengraat. De valleien van de Nete, Zenne, Dijle en Vrouwvliet spelen binnen de gewenste ruimtelijke structuur een bepalende rol. De waterlopen zijn belangrijke natuurverbindings-gebieden, hebben een bakenfunctie, stellen grenzen aan de verstedelijking, vormen groene vingers en zijn belangrijk voor de toeristisch-recreatieve structuur. De Vrouwvliet en de Hanswijkbeek zijn belangrijke natuurlijke elementen binnen het stedelijk gebied en fungeren als natuurlijke verbinding doorheen de stad.

Deelplan de Kolveniersgilde omvat een deel van de Vrouwvlietvallei.

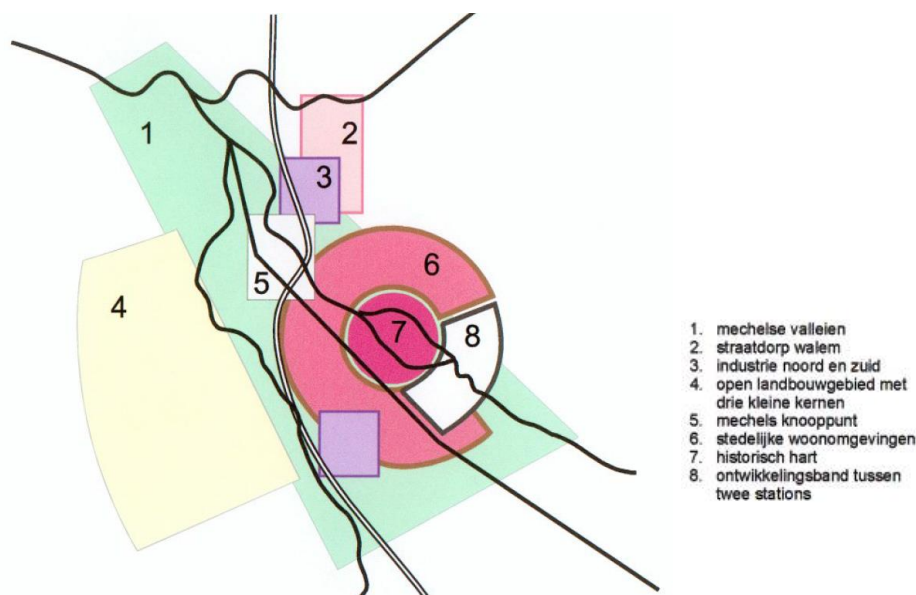
Waterlopen als selectieve ontwikkelingsassen

De waterlopen zijn echter meer dan natuurlijke verbindingen. Zij bepalen de ruimtelijke structuur en zijn de motor voor stedelijke vernieuwing. [...]De vallei van de Vrouwvliet heeft een belangrijke recreatieve en natuurlijke functie. Een fietspad langs de Vrouwvliet rijgt een aantal open ruimte functies aan elkaar. Op die manier ontstaat een structuur tussen de Dijle, de kinderboerderij Tivoli, open ruimte gebieden, de begraafplaats, losliggende sportvelden en de Nekker. Aan de kruising met de spoorweg kan een relatie tot stand komen met de belangrijke natuurlijke waarde van de spoorwegberm en van de noordelijke boscomplexen (Sint-Katelijne-Waver). Dit alles kan worden gekoppeld aan een fietsroute naar Sint-Katelijne-Waver. De Vrouwvliet kan tenslotte ook een aangrijpingspunt zijn voor de realisatie van nieuwe hoogwaardige woonomgevingen. De vallei van de Vrouwvliet wordt uitgebouwd als verbindende drager tussen de diverse woonomgevingen en draagt bij tot de kwaliteit van de leefomgeving. De vallei wordt ingericht als een open ruimte verbinding.

Deelplan 'Mechelse Kolveniersgilde' is gelegen aan de kruising van de spoorweg met de Vrouwvlietvallei.

5.5.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Deelruimten



Figuur 7 De acht deelruimten (GRS Mechelen)

Mechelen onderscheidt acht deelruimten in de gewenste ruimtelijke structuur. De relevantste voor dit RUP zijn:

Visie deelruimte 'open landbouwgebied met drie kernen':

Het plateau van Hombeek is een structuurbepalend landbouwgebied met een belangrijke open ruimte functie. Op de rug van het plateau, grenzend aan de vallei van de Zenne, wordt de ontwikkeling van

de drie dorpen geconcentreerd. Zonevreemd gebruik wordt tegengegaan. Bijkomende bebouwing buiten de dorpen wordt maximaal beperkt en kan enkel in functie van de landbouw plaatsvinden. Rond de kernen wordt laagdynamische recreatie behouden en eventueel verder ontwikkeld. Het beleid is gericht op het garanderen van de agrarische activiteiten, op het beschermen van het open karakter en van de leefbaarheid van de kernen, op het behouden en ontwikkelen van laagdynamische recreatie en op het versterken van de natuurlijke structuur.

Deelplan F.C. Zennester bevindt zich in deze deelruimte.

Visie deelruimte 'stedelijke woonomgevingen':

Binnen de stedelijke woonomgevingen bestaat een grote diversiteit naar dichtheid, woningtypes, ouderdom en voorzieningen. Het beleid is gericht op het vergroten van de onderlinge samenhang, op het versterken van de relatie met het historisch hart, op het realiseren van stedelijke woningdichtheden, op het voorzien van voldoende groen en op het realiseren van stedelijke vernieuwing

Inzake de natuurlijke structuur: Vrouwvlietvallei inrichten als open ruimte verbinding en het versterken van binnendringende groene vingers.

Inzake de nederzettingsstructuur: creatief invullen van nog beschikbare plekken, streven naar stedelijke woningdichtheden, werken aan stedelijke kwaliteit, realiseren van woningbouwlocaties.

De deelplannen Kolverniersgilde, Life Style Center, Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan bevinden zich in deze deelruimte.

Visie deelruimte 'Industrie Noord en Zuid':

De twee belangrijkste bedrijventerreinen blijven Industrie Noord en Zuid. Gekoppeld aan de internationale hoofdweg E19, richten zij zich op hoogwaardige gemengde bedrijvigheid. Het beleid is gericht op een efficiënt en intens ruimtegebruik, een kwalitatieve inrichting en een vlotte verkeersafwikkeling.

Zuid wordt doorsneden door woonlinten. De aanwezigheid van grootschalige industrie is niet verenigbaar met de woonfunctie. Een actief, sociaal en helder beleid van de stad is ter zake noodzakelijk om, samen met de bewoners, een oplossing te zoeken. Eventueel kan dit beleid op zeer lange termijn een reserve-oppervlakte opleveren van ongeveer 22 ha.

Deelplan VVKSM Parsifal is gelegen in deelruimte 'Industrie Zuid'

Vijf deelstructuren als invalshoek voor samenhang

Ruimtelijk-natuurlijke structuur

De samenhang in het geheel van rivier- en beekvalleien is bepalend in het ruimtelijk concept voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur. Groene vingers dringen diep door in de stedelijke bebouwing. De ontwikkelingsperspectieven van deze vingers kunnen verschillen naar ofwel de versterking van het natuurlijk karakter ofwel een meer multifunctionele invulling (recreatie, sport enz.). Bijkomende infrastructuur voor toeristische, recreatieve of agrarische activiteiten kan een plaats krijgen in de (rand van) de groene vinger maar altijd in dienst van de openheid en het groen karakter van het gebied.

De gemeente suggereert de selectie van de vallei van de Vrouwvliet en de noordelijk en zuidelijk indringende vallei van de Dijle als stedelijke natuurelementen. Beleidsmatig is natuur in deze gebieden de hoofdfunctie en kan recreatie hoogstens tot medegebruik worden beperkt.

De Kolveniersgilde grenst aan de Vrouwvlietvallei.

Ruimtelijk-economische structuur

In het ruimtelijk concept voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt in het historisch hart de vermenging van wonen, werken, winkels en voorzieningen versterkt. Structuurbepalende landbouw vindt vooral plaats op het plateau van Hombeek. De landbouw is medebeheerder van de valleien. De economische open ruimte functies zoals recreatie, toerisme en landbouw hebben een

belangrijk aandeel in de welvaart van de stad. Toerisme en recreatie worden dan ook gestimuleerd als economische functies, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied.

Gewenste landschappelijke structuur

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat de samenhang tussen de valleien en de nederzettingen centraal. Het behoud van de herkenbaarheid van natuurlijke bakens draagt bij tot die ruimtelijke samenhang. Groene vingers dringen door tot diep in de stedelijke bebouwing, scheiden de dorpen van elkaar en markeren de aanwezigheid van kastelen, parken of valleien. De Vrouwvliet en het kanaal zijn belangrijke lineaire elementen binnen en tussen de stedelijke woonomgevingen.

De Kolveniersgilde grenst aan de Vrouwvlietvallei.

Gewenste ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur

Vijvers als gebieden voor watergebonden recreatie: De vijvers in Walem kunnen recreatief beter worden uitgespeeld, gekoppeld aan Walem als vertrekpunt voor natuurwandelingen en als recreatief verzamelpunt. Uitgangspunt voor de recreatieve ontwikkeling is medegebruik van de natuurlijke gebieden en een minimum aan bijkomende infrastructuur.

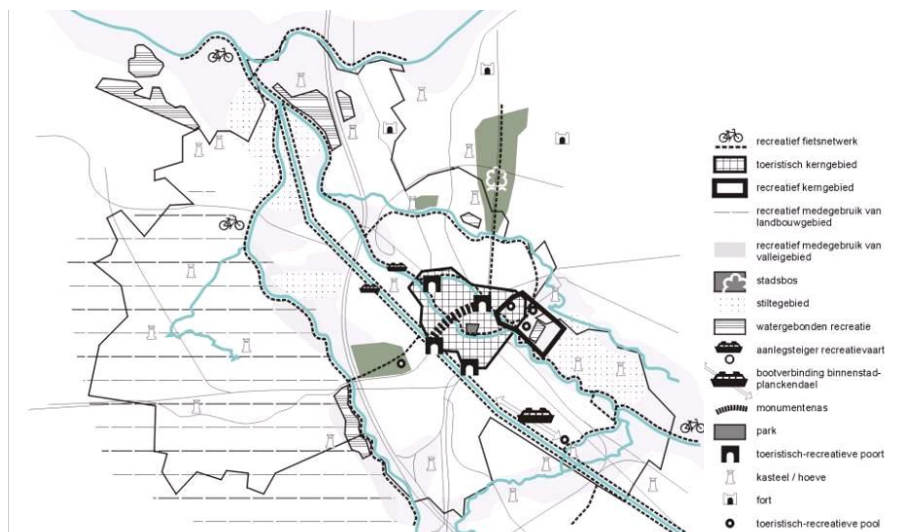
Recreatief medegebruik van landbouw- en valleigebieden: De recreatieve functie is ook een beheerder van de open ruimte, al dan niet via medegebruik van landbouw-, natuur- of bosgebieden. Het behoud van de open ruimte is van fundamenteel belang voor de recreatie die inspeelt op de mogelijkheden die de ruimte biedt: kanalen en rivierdijken voor fietsassen, natuurgebieden voor passieve recreatie, hoeven voor platte-landstoerisme of meren en vijvers voor watergebonden recreatie.

Recreatief medegebruik is een belangrijke beleidsoptie. Dit geldt in principe voor de structuurbepalende landbouwgebieden (plateau van Hombeek) alsook de natuur- en de valleigebieden. De positie van toerisme en recreatie ten opzichte van andere ruimtegebruikers is echter afhankelijk van gebied tot gebied.

Waterlopen als dragers van het recreatief fietsnet: Het recreatief fietsnet maakt maximaal gebruik van de waterlopen. De Dijle, de Zenne en het kanaal zijn de dragers van dit net. Een belangrijke schakel is een mogelijke verbinding over het Zennegat. De verbindingen met Willebroek en Rumst worden verbeterd door bruggen over de Dijle en de Nete. De jaagpaden langs de Zenne, Dijle en Nete bieden kansen om aan te takken op bestaande stedelijke fietspaden. Hierdoor groeit ook de mogelijkheid om in te spelen op het woon-werk en woon-schoolverkeer. Het doortrekken van de aan de Dijle en Zenne gekoppelde paden geeft in het zuiden een verbinding met het regionaal net, zoals in het noorden is voorzien via de paden rond en langs de Nete.

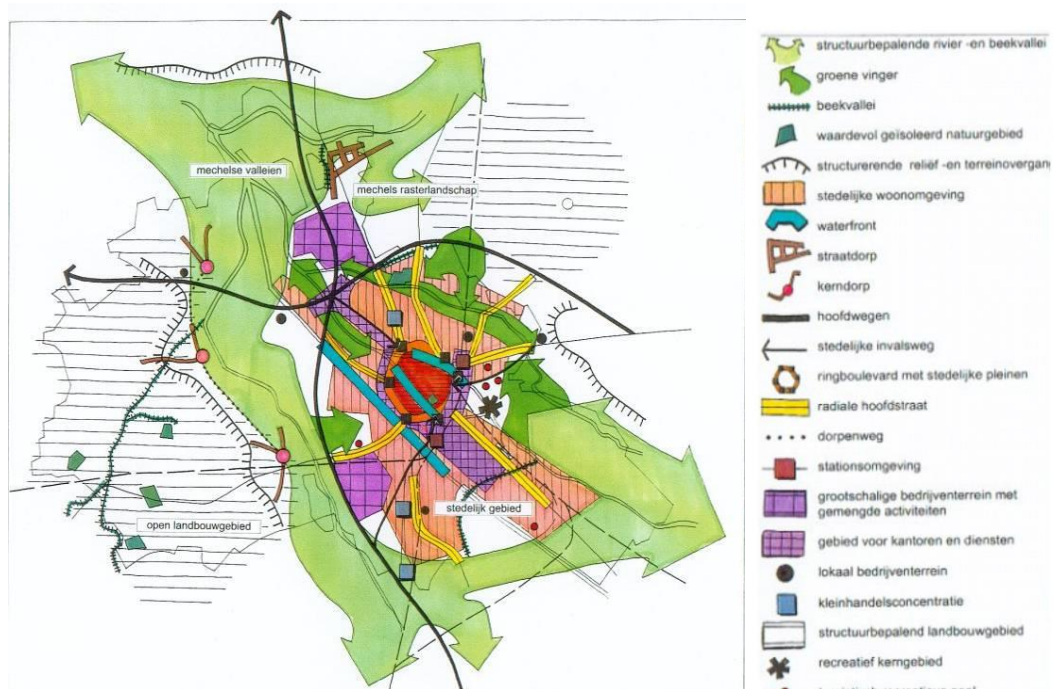
De vallei van de Vrouwvliet biedt de mogelijkheid een fietsverbinding te realiseren doorheen de stedelijke woonomgevingen en tussen recreatieve plekken van lokaal niveau. Door goede fietsroutes tussen de verschillende attractiepolen te voorzien kan de bereikbaarheid van de recreatiegebieden en van de Mechelse binnenstad met de fiets worden verzekerd. Het Dijlepad kan hierop uitstekend inspelen.

Stadsbos in de groene vinger vanuit Sint-Katelijne-Waver: Rond de kruising van de spoorwegen met R6 wordt een stadsbos ontwikkeld. De aanknopingspunten hiervoor zijn het Bos van Kauwendaal, kasteeldomeinen en grote hoeven. De basis voor het stadsbos is het geheel van beboste spoorwegbermen. Het stadsbos sluit aan bij de vallei van de Vrouwvliet.



Figuur 8 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

De Kolveniersgilde is gelegen op het kruispunt van de Vrouwvlietvallei met de spoorlijn.



Figuur 9 Synthese gewenste ruimtelijke structuur

6 Juridisch –planologische context deelplannen

Zie plannen in bijlage ‘bestaande juridisch planologische toestand’. Op deze plannen worden volgende zaken weergegeven:

- gewestplanbestemmingen
- contour BPA’s/RUP’s
- goedgekeurde verkavelingen
- buurt- en voetwegen van de Atlas de Buurt- en voetwegen
- waterlopen

Deze zaken worden weergegeven t.o.v. de referentielagen gebouwen en percelen van het GRB (2018).

Naast deze plannen, zijn er ook plannen ‘feitelijke toestand’. Op deze plannen wordt aan de hand van de meest recente luchtfoto een beeld weergegeven van de feitelijke terreinsituatie van de deelplannen. Hier is bijvoorbeeld op te zien waar zich bebouwing versus verharding bevindt.

6.1 Het gewestplan

Het gewestplan van Mechelen werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5/08/ 1976. Op 7/09/2000 werd het gewestplan Mechelen gedeeltelijk gewijzigd.

De deelplannen bevinden zich in zeer verschillende bestemmingszones van het gewestplan. De helft van de deelplannen omvat echter deels een bestemming waar recreatie vergunbaar is (wonen of recreatie).

Tabel 5 Overzicht bestemmingen deelplannen

Naam	Nr.	Bestemming
Chiro Muizen	2	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
VVKSM Parsifal	4	Woongebied en buffergebied
Life Style Center	12	Woongebied en buffergebied
Mechelse Kolveniersgilde	13	Woongebied en militair gebied
F.C. Zennester	15	Recreatiegebied en agrarisch gebied
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	17	Woongebied
SK Heffen	19	Recreatiegebied en bosgebied
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	22	Bosgebied
Sportcluster Vrijbroekpark	0	Recreatiegebied en parkgebied

6.2 RUP’s en BPA’s

6.2.1 Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen (gewestelijk RUP)

Als uitwerking van het RSV gaat de Vlaamse overheid over tot de afbakening van stedelijke gebieden. Dit wordt vastgelegd in RUP’s. Deze RUP’s bestaan enerzijds steeds uit een grafisch plan met de

aanduiding van de afbakeningslijn en anderzijds uit enkele deelRUP's die de gekozen opties van de afbakening verfijnen en in detail uitwerken.

De afbakeningslijn trekt de grens tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt en het buitengebied waar de bebouwingsvormen, de natuur, de landbouw, het bos hun eigen groeiritm bezitten binnen de ontwikkelingsperspectieven geschetst in het RSV.

Mechelen werd in het RSV geselecteerd als een regionaalstedelijk gebied. In 2008 werd dit stedelijk gebied afgebakend met een gewestelijk RUP.

Na advies van de Raad van State beslist de Vlaamse Regering definitief tot gedeeltelijke intrekking van het besluit met de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'. Door dit besluit worden de deelplannen nr. 8 'Gemengd stedelijke ontwikkeling Stuivenberg' en nr. 9 'Stedelijk woongebied Maenhoevevelden' ingetrokken.

Er is geen enkel deelplan van de syntheseslijst gelegen binnen een deelplan van het gewestelijk RUP. Het toekomstige stadsrandbos – dat werd opgenomen bij de afbakening van het regionaalstedelijk gebied - begint pas ca. 50m ten noorden van het deelplan Mechelse Kolverniersgilde. Bovendien zal de poort van het stadsrandbos zich langs de andere zijde van de spoorweg situeren dan het deelplan.

Er bevinden zich verschillende deelplannen binnen de afbakeningslijn stedelijk gebied, namelijk:

- VVKSM Parsifal
- Life Style Center
- Mechelse Kolverniersgilde
- Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan
- Gemeentelijk basketbalveld Marterstraat
- Sportcluster Vrijbroekpark

6.2.2 Provinciale RUP's

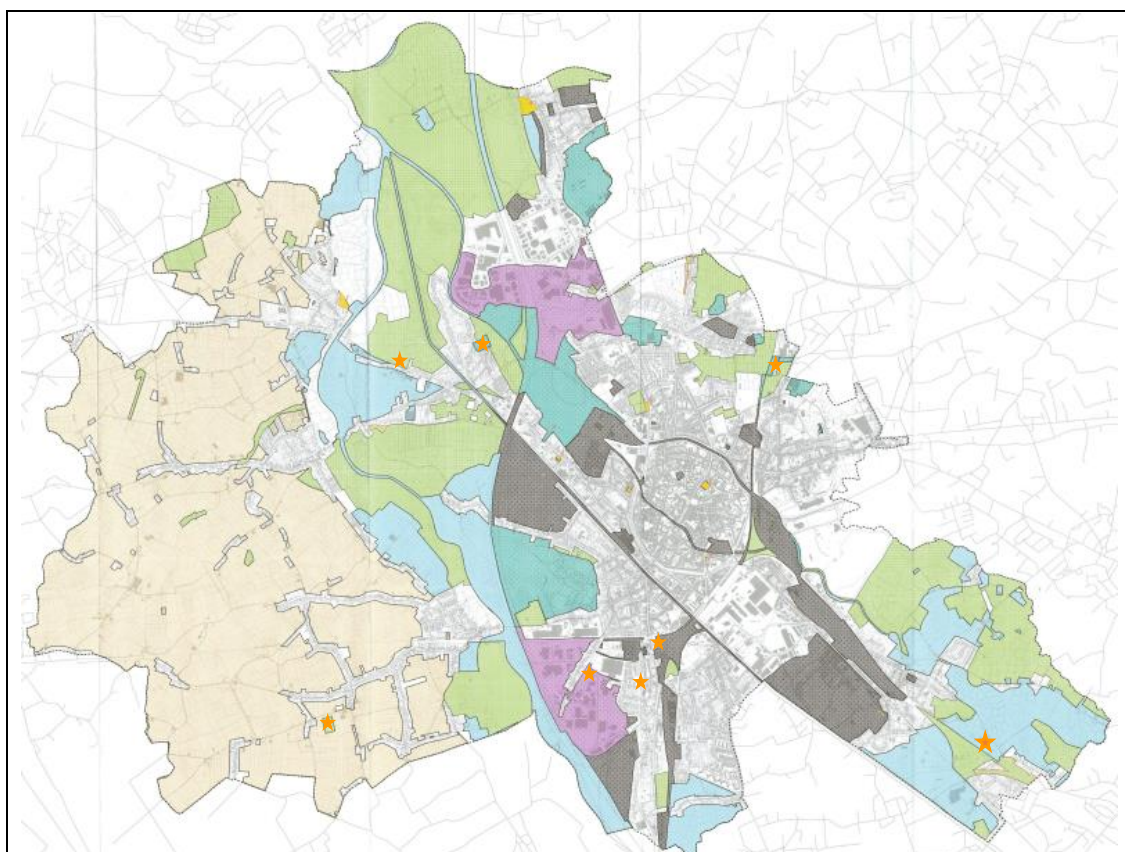
Op het grondgebied van Mechelen zijn twee provinciale RUP's gelegen. Helemaal tegen de grens met Sint-Katelijne-Waver bevindt zich een zeer klein fragment van het PRUP 'Camping Roosendaal' en helemaal in het westen van Mechelen tegen de kern van Willebroek is het PRUP 'Regionaal Bedrijventerrein De Hulst' gelegen.

Er is geen deelplan in een provinciale RUP gelegen.

6.2.3 Gemeentelijke RUP's

Alle deelplannen m.u.v. Deelplan Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst), zijn gelegen binnen de contour van het perimeterplan RUP 'Zonevrije woningen'. Het perimeterplan van RUP zonevrije woningen omvat aanvullende voorschriften voor woningen ten aanzien van de geldende bestemming. Aangezien er geen zonevrije woningen binnen voorliggend RUP zijn gelegen, is het gemeentelijk RUP niet relevant/van toepassing.

Overige gemeentelijke RUP's overlappen niet met de deelplannen.



Figuur 10 Situering deelplannen binnen het perimeterplan van het RUP zonevrije woningen

6.2.4 BPA's

Er ligt één deelplan in een BPA. Deelplan Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan (nr. 17 basislijst) ligt in BPA 33 quater. Meer gedetailleerde bespreking gebeurt bij de bespreking per deelplan (zie 9.7 Deelplan Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst))

6.3 HAG (Herbevestigd agrarisch gebied)

In 2008 stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma, waarbij voor bepaalde delen van het buitengebied het gewestplan voor landbouw (natuur en bos) beleidsmatig werd herbevestigd (beslissing Vlaamse Regering 24 april 2009).

Er is één deelplan gelegen in HAG: F.C. Zennester (nr.15).

6.4 Open ruimte

Dit wordt verder in detail besproken per deelplan in hoofdstuk 9

Tabel 6 Overzicht bestaande juridisch-beleidsmatige context open ruimte deelplannen

Naam	Nr.	VEN	Natura2000	BWK
Chiro Muizen	2	/	/	Bos dat men gebruikt als speelbos is aangeduid als

Naam	Nr.	VEN	Natura2000	BWK
				biologisch waardevol
VVKSM Parsifal	4	/	/	/
Life Style Center	12	/	/	/
Mechelse Kolveniersgilde	13	/	/	Gebouwen zijn omgeven door biologisch waardevol gebied
F.C. Zennester	15	/	/	/
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	17	/	/	/
SK Heffen	19	Deels in VEN 'de samenvloeiing Rupel-Dijle-Nete'	/	/
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	22	/	/	/
Sportcluster Vrijbroekpark	0	/	Grenst aan Habitatrichtlijn-gebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'	Grenst aan biologisch waardevol gebied.

6.5 Decreet integraal waterbeleid

Dit wordt verder in detail besproken per deelplan in hoofdstuk 9

Tabel 7 Overzicht bestaande juridisch-beleidsmatige context hydrologie deelplannen

Naam	Nr.	Waterlopen	Infiltratiegevoelig	Overstromingsgevoelig
Chiro Muizen	2	nabij de Barebeek	Ja	
VVKSM Parsifal	4	/	Ja	
Life Style Center	12	/	Nee	
Mechelse Kolveniersgilde	13	Grenzend aan de Vrouwvliet	Deels	
F.C. Zennester	15	Nabij de Dorpsloop en de Laarbeek	Ja	
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	17	/	ja	
SK Heffen	19	Grenzend aan Tibroekloop en zijloop van Tibroekloop	Ja	
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	22	Nabij de Dijle	Nee	mogelijks ¹
Sportcluster Vrijbroekpark	0	Grenzend aan Stuivenbergloop nabij Vrijbroekloop.	nee	mogelijks

¹ Hierbij dient de opmerking gemaakt te worden dat het huidige speelterrein hoger ligt, en gescheiden wordt van het overstromingsgebied door middel van een muur en een hoogteverschil.

6.6 Landschap en erfgoed

Dit wordt verder in detail besproken per deelplan in hoofdstuk 9

Tabel 8 Overzicht bestaande juridisch-beleidsmatige context erfgoed deelplannen

Naam	Nr.	Beschermd en ankerplaatsen	Inventaris Bouwk. erfgoed - relictzones
Chiro Muizen	2	ankerplaats 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'	/
VVKSM Parsifal	4	/	/
Life Style Center	12	/	/
Mechelse Kolveniersgilde	13	/	/
F.C. Zennester	15	/	/
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	17	/	/
SK Heffen	19	Deels in ankerplaats 'Zennegat-Battenbroek'. Grenst aan erfgoedlandschap 'Dijlemonding' Deels in beschermd landschap 'Zennegat – Battenbroek'	/
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	22	/	/
Sportcluster Vrijbroekpark	0	/	

6.7 Mobiliteit

Dit wordt verder gebiedsgericht per deelplan besproken in hoofdstuk 9.

6.7.1 Mobiliteitsplan 2015

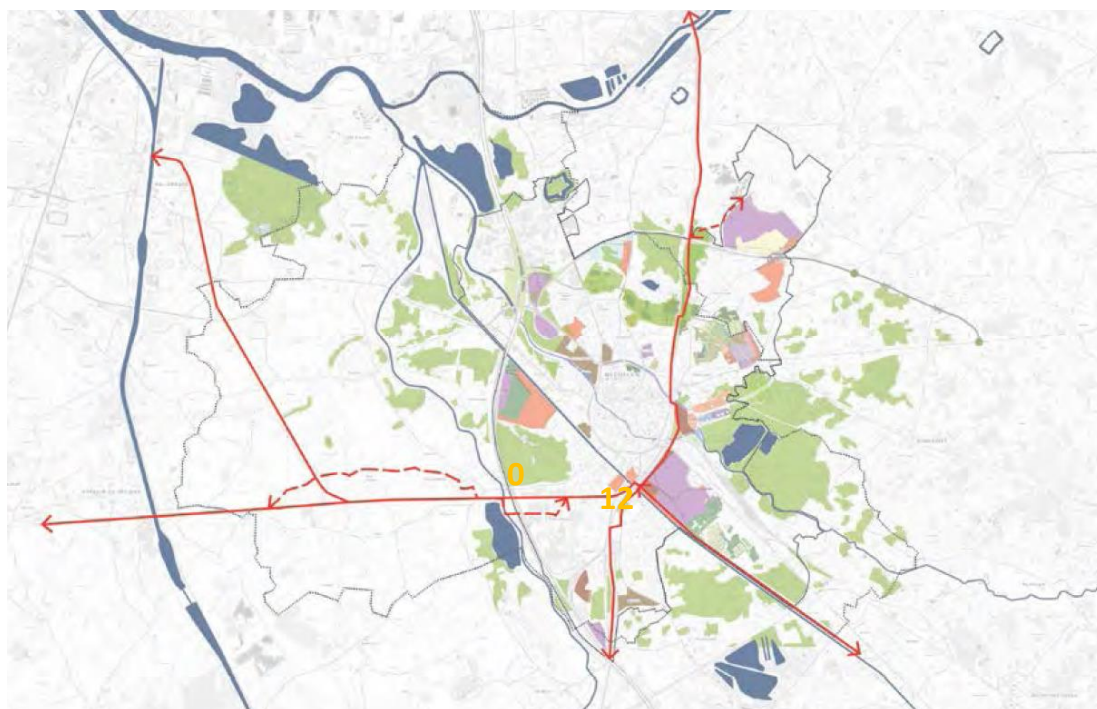
6.7.1.1 Fietsnetwerk

'Het mobiliteitsplan stelt voor de fietssnelweg richting Kapelle-Op-Den-Bos (fietsroute langs de spoorlijn Mechelen-Dendermonde) door te trekken. Op die manier worden de woonwijken ten noorden en ten zuiden van deze spoorlijn beter ontsloten voor de fiets alsook de kern van Hombeek.

Twee deelplannen zouden via deze fietssnelweg (onrechtstreeks) verbonden worden:

- deelplan Life Style Center (nr.12 basislijst)
- deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr. 0)

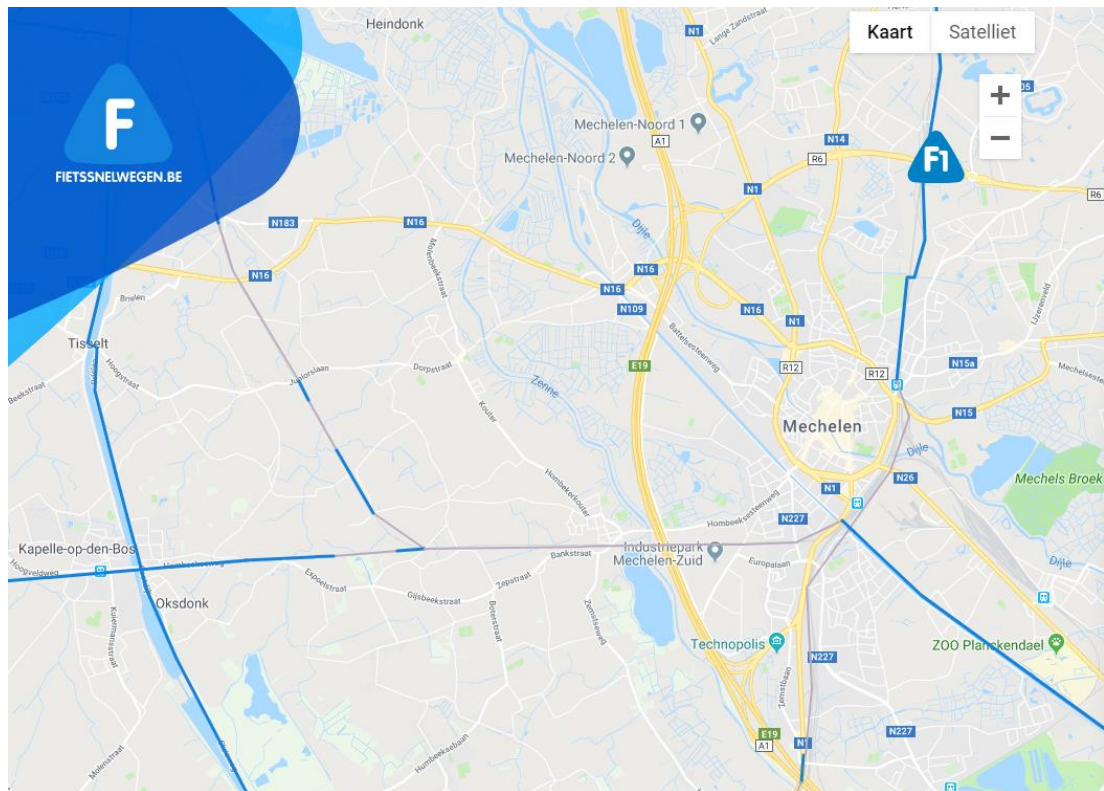
Het mobiliteitsplan stelt een aftakking voor aan de Geerdegem-Schonenberg via de Antoon Spinostraat.



Figuur 11 Visie hoofd fietsroutes



Figuur 12 Deelplannen 4, 12 en 0 langs hoofd fietsroute richting Hombeek



Figuur 13 Uitsnede fietssnelwegen kaart Vlaanderen, website fietssnelwegen

Deelplan Mechelse Kolveniersgilde (nr.13 basislijst) ligt langs de fietssnelweg F1, de rechtstreekste verbinding van Antwerpen over Mechelen naar Brussel.

De stad stelt nog een tweede globaal fietsnetwerk voor, de Groene fietsring. Deze vormt de tangentiële verbinding rond de stad tussen de parkgebieden, woongebieden en tewerkstellingsgebieden.

Deelplan VVKSM Parsifal (nr.4 basislijst), deelplan Mechelse Kolveniersgilde (nr.13 basislijst) en deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr.0 basislijst) liggen (na)bij dit netwerk.

Naast de fietssnelwegen en de vooropgestelde 'Groene fietsring', is er ook de bovenlokale functionele fietsroutes. Deze routes zitten een niveau lager dan de fietssnelwegen, doch zijn van groot belang in de dagdagelijkse fietsverplaatsingen. In wijken waar geen fietssnelwegen aanwezig zijn, verbinden zij de verschillende straten.

Deelplan SK Heffen (nr.19 – basislijst) ligt langs een functionele fietsroute, net als deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr.0).

6.8 Buurt- en voetwegen

Tabel 9 Buurt- en voetwegen t.h.v. terreinen ter hoogte van deelplannen

Naam	Nr.	Buurt- en voetwegen
Chiro Muizen	2	/
VVKSM Parsifal	4	/
Life Style Center	12	/

Naam	Nr.	Buurt- en voetwegen
Mechelse Kolveniersgilde	13	Voetweg nr.273
F.C. Zennester	15	Boomkensstraat is buurtweg nr.10
Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	17	Kruisbaan is buurtweg nr.34
SK Heffen	19	/
Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	22	/
Sportcluster Vrijbroekpark	0	/

6.9 Vergunningstoestand

De vergunningstoestand van elk terrein uit de syntheseslijst wordt besproken in hoofdstuk **§ 9 Visie per deelplan** en in bijlage.

7 Socio-functionele relatie en dynamiek van de terreinen in de deelplannen

7.1 Inleiding

Om de socio – functionele relatie van het terrein met zijn omgeving na te gaan werd een enquête uitgevoerd - in april 2011 - waarbij de verenigingen werden bevraagd over onder meer de historiek van de club, het aantal leden/bezoekers, de eigendomssituatie en een eventuele ruimtevraag. Van enkele zonevreemde recreatieterreinen waarvan geen antwoord werd ontvangen, werd in een latere fase concreet naar hun ruimtevraag gepolst. Voor het analyseren van de socio-functionele relatie en dynamiek werd ook informatie gewonnen uit een gedetailleerd terreinbezoek en uit een bevraging van verschillende relevante stadsdiensten (sportdienst, jeugddienst, bouw dienst en dienst ruimtelijke planning).

7.2 Resultaten enquête

In onderstaande tabel worden de resultaten van de enquête geresumeerd. Enkel de verenigingen van de deelplannen die geantwoord hebben op de enquête, zijn opgenomen in de tabel. Toelichting tabel – kolom vervoersmodus:

- V = te voet,
- F = fiets,
- A = auto,
- OV = openbaar vervoer.

Tabel 10 Socio-functionele relatie en dynamiek van de vereniging (enquête + terreinbezoek).

Nr	Naam	Oprichting/ gebruik terrein	# leden/ per keer	Gebruik	Personeel	Vervoersmodus	Eigenaar? /...	ruimtevraag?
2	Chiro Muizen	ca. 1946/ sinds 1976-1985	208	meermaals / week		F	VPW Mechelen-Zuid	ja op LT extra speelbos
15	Voetbalveld F.C. Zennester		400/20	dagelijks	18	A, F, V	Neen	Ja, uitbreiding gebouwen + veld
17	Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan			dagelijks		F, V	stad – in beheer van jeugddienst	/
22	Gemeentelijk basketbalveld Marterstraat			dagelijks		F, V	stad – in beheer van jeugddienst	/

8 *Algemene visie voor de verschillende deelplannen*

8.1 *Inleiding*

Met dit RUP wordt voor een aantal Mechelse recreatieve activiteiten een planologische oplossing geboden via de opmaak van een grafisch plan en de bijhorende voorschriften. De uitwerking van dit grafisch plan en voorschriften zal gebeuren op basis van volgende twee aspecten:

- algemene doelstellingen voor de zonevreemde recreatieterreinen
- verder verfijnd en aangevuld met een gebiedsgerichte visie o.b.v. lokale aandachtspunten

De algemene doelstellingen worden toegelicht in dit hoofdstuk. De gebiedsspecifieke visie in het volgende hoofdstuk.

8.2 *Algemene doelstellingen*

De stad wenst voor de verschillende geselecteerde recreatieterreinen die bestemmingen en voorschriften selecteren die een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en betere inpassing van het terrein nastreven. Deze visie wordt geconcretiseerd in onderstaande doelstellingen.

8.2.1 *Type recreatieve activiteit afstemmen op draagkracht omgeving*

Er zijn verschillende types van recreatieve activiteiten (bv. zwembad, petanqueveld, lokaal voetbalterrein, bovenlokaal voetbalterrein, skipiste, enz.) met elk hun eigen impact op de omgeving. De meeste zonevreemde terreinen zijn niet gelegen op een locatie die de impact van een hoogdynamische recreatieve functie kan verwerken. Er moet dan ook welomlijnd worden bepaald welke type van recreatieve functies mogelijk zijn.

8.2.2 *Buffering openlucht recreatie t.o.v. woonpercelen*

Verschillende openlucht recreatieterreinen bevinden zich in de directe omgeving van woonpercelen. Tussen de zone die wordt bestemd als recreatiegebied voor openlucht recreatie en de woonpercelen moet een buffer worden voorzien die de woonfunctie afschermt van de recreatieve functie. Dit draagt bij naar een vermindering van eventuele effecten inzake licht, -geluid- en privacyhinder op de woonpercelen. Standaard wordt een buffer voorzien van 5m tussen het recreatieterrein en het woonperceel.

8.2.3 *Terreinen binnen stedelijk gebied, die gelegen zijn in aansluiting met woongebied herbestemmen naar een ruimere bestemming i.p.v. louter recreatiegebied*

Conform het RSV moet in stedelijk gebied, een beleid worden gevoerd van concentratie en verweving van diverse functies. Voor recreatieterreinen die gelegen zijn binnen stedelijk gebied wordt daarom vooropgesteld om het aantal mogelijke functies niet te eng te beperken en deze niet naar louter recreatiegebied te herbestemmen, maar eerder naar woongebied of gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Afwijkingen van deze algemene visie zijn mogelijk op basis van gebiedsspecifieke aandachtspunten. De deelplannen die in stedelijk gebied zijn gelegen worden hieronder besproken.

8.2.3.1 VVKSM Parsifal (nr.4 basislijst)

Dit recreatieterrein is op het gewestplan gelegen in een bufferzone tussen industriegebied en woongebied. Gezien deze specifieke context is het niet wenselijk het plangebied te herbestemmen naar een ruimere bestemming zoals woongebied, aangezien die bestemming zou komen te grenzen aan industriegebied.



Figuur 14 Situering recreatieterrein VVKSM t.o.v. gewestplan

8.2.3.2 Life Style Center (nr.12 basislijst)

Dit indoor-recreatieterrein (fitness) is gelegen op het einde van een woonlint temidden van het stedelijk gebied. Op het gewestplan is het terrein bestemd als buffer. Mogelijks was deze bestemming bedoeld als buffer t.o.v. het kruispunt van de twee spoorwegen. De volledige omgeving heeft zich echter ontwikkeld als stedelijke woonomgeving inclusief de zones die grenzen aan de spoorwegen. Langsheen de spoorweg wordt op kort termijn de aanleg van een fietssnelweg voorzien. De bufferbestemming is achterhaald. Met dit RUP wordt het terrein bestemd naar meer algemene bestemming, nl. woongebied. Een ruimere bestemming maakt het mogelijk dat hier ook andere dan louter recreatieve activiteiten een plek kunnen krijgen. In de voorschriften worden in navolging van de doelstelling 'Type recreatieve activiteit afstemmen op draagkracht omgeving' wel enkele functies geweerd die de draagkracht van de omgeving overschrijden (bv. bovenlokale recreatie, industrie,...).

Het Life Style Center bevindt zich in tweede bouwlijn tegen de spoorlijn. Het woonperceel tussen het Life Style Center en de openbare weg wordt ook opgenomen in het deelplan zodat de aaneengesloten percelen worden bestemd met dezelfde voorschriften.



Figuur 15 Situering recreatieterrein Life Style Center t.o.v. gewestplan

8.2.3.3 Mechelse Kolveniersgilde (nr.13 basislijst)

Deze indoor-recreatie (schietclub) bevindt zich net als het Life Style Center ook naast een spoorweg, doch in een meer noordelijk, perifeer gedeelte van het stedelijk gebied. Bovendien betreft het hier een specifieke vorm van recreatie (schietclub) die niet zonder meer verenigbaar is met een

woonomgeving. Het zonevreemd terrein wordt dan ook specifiek bestemd voor bepaalde recreatieve activiteiten i.p.v. voor woongebied.

Het terrein is gelegen in militair gebied dat niet meer in eigendom is van het Ministerie van Defensie. Om geen restfragment militair gebied te laten bestaan op het gewestplan worden ook de andere delen van het militair gebied meegenomen in het plangebied.

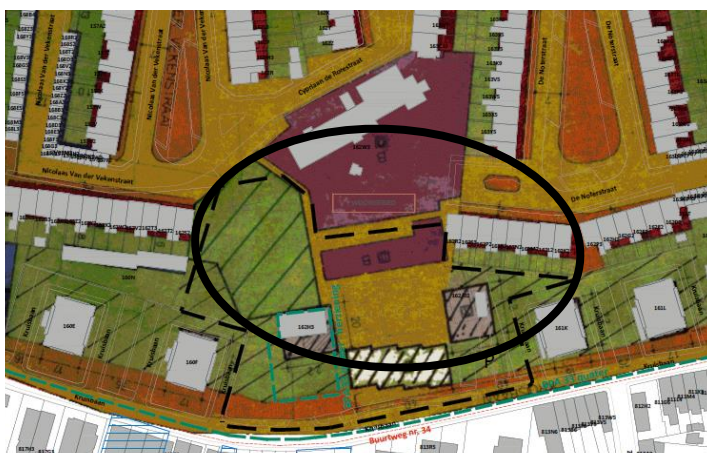
- Het oostelijk deel van het militair gebied zal worden herbestemd naar woongebied in aansluiting bij woonwijk Nieuwendijk. (zie ook hoofdstuk § 9 Visie per deelplan).
- Gezien de specifieke aard van de recreatieve activiteiten wordt een buffer voorzien tussen de recreatieve activiteiten en het woongebied.
- De bestaande waterloop en bestaande spoorweginfrastructuur worden bestendigd.
- De vallei rond de waterloop wordt bestendigd als groene ader.



Figuur 16 Situering recreatieterrein Kolveniersgilde t.o.v. gewestplan

8.2.3.4 Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst)

In het BPA 33-quater uit 1982 werd dit deelplan bestemd als 'plaats bestemd voor openbare gebouwen', 'wegenis', 'strook voor binnenplaatsen en tuinen I', 'zone voor binnenplaatsen en tuinen II', 'voortuinstrook', 'plaatsen bestemd voor spel en recreatie' en 'zone voor hoogbouw'. Dit deelplan omvat hoofdzakelijk publieke gronden (openbare wegnis, plein, scholen). Het is niet wenselijk, noch noodzakelijk om hier een vlekje recreatiegebied te creëren in functie van het publieke (speel)pleinen. Het gebied wordt herbestemd naar zone voor woongebied.



Figuur 17 Situering deelplan t.o.v. BPA

8.2.3.5 Gemeentelijk basketbalveld Marterstraat (nr.22 basislijst)

De publieke functies op dit deelplan (basketbalveld, speeltuintje en gemeenschapshuis) vormen een integraal onderdeel van de woonkern Battel (die volledig als woongebied is bestemd). Het terrein wordt door een (historische) muur en niveauverschil afgeschermd van het natuurgebied, waardoor

het er ruimtelijk geen deel van uitmaakt. Dit terrein wordt dan ook net als basketbalveld Kruisbaan bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen op wijkniveau.



Figuur 18 situering recreatieterrein basketbalveld Marterstraat t.o.v. gewestplan

8.2.3.6 Sportcluster Vrijbroekpark

Deze sportcluster maakt deel uit van het typische coulissenlandschap en het Parkgebied van het Vrijbroekpark. Een herbestemming naar woongebied of gemeenschapsvoorzieningen is hier niet wenselijk.



Figuur 19 situering sportcluster Vrijbroekpark t.o.v. gewestplan

8.2.4 Algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden

In de eerste fase van dit project werd elk recreatieterrein afgetoetst aan een afwegingskader om te bepalen welke mate van uitbreiding voor dit terrein mogelijk is. Terreinen in dezelfde categorie krijgen gelijkwaardige uitbreidingsmogelijkheden. Vier verschillende categorieën werden bepaald, waarbij 'categorie 1' de categorie is waar de terreinen de meeste uitbreidingsmogelijkheden krijgen en voor 'categorie 4' een uitdoofbeleid voor de betreffende terreinen wordt vooropgesteld. De uitbreidingsmogelijkheden worden besproken per aard van uitbreiding en per type categorie.

8.2.4.1 Uitbreiding van het totale recreatieterrein

De vraag tot uitbreiding van het totale recreatieterrein is van toepassing als een vereniging onvoldoende heeft met zijn huidige gronden en naastliggende (delen van)percelen wenst aan te snijden. Bij volgende deelplannen doet deze situatie zich voor:

- Deelplan F.C. Zennester (nr. 15)

Dit deelplan bevindt zich in categorie 1. Voor deze categorie is uitbreiding van het totale recreatieterrein een mogelijkheid. Dit moet echter gebeuren na verder gebiedsgericht onderzoek.

- Deelplan Sportcluster Vrijbroekpark (nr.0)

Dit zone-eigenterrein, gelegen in stedelijk gebied wordt uitgebreid i.f.v. het clusteren van openlucht sportterreinen.

8.2.4.2 Uitbreiding van de bebouwing

Bij een vraag tot uitbreiding van de bebouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen een vraag naar uitbreiding in de hoogte (bv. realiseren extra bouwlaag) en uitbreiding van de het grondbeslag (bv. realiseren aanbouw).

uitbreiden grondbeslag

De uitbreidingsmogelijkheden voor het vergroten van het grondoppervlak van de bestaande bebouwing worden bepaald door de categorie van ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij terreinen uit categorie 1 meer mogelijkheden krijgen als categorie 3. De ruimtelijke draagkracht van terreinen in categorie 3 is immers lager dan in categorie 1.

uitbreiden grondbeslag voor categorie 1

In deze categorie bevinden zich vier deelplannen:

- VVKSM Parsifal (nr.4 basislijst)
- Deelplan Kolveniersgilde (nr. 13 basislijst)
- Deelplan F.C. Zennester (nr. 15 basislijst)
- Deelplan gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst)

Het gaat hier om vier terreinen die vandaag al deels zone-eigen zijn en niet gelegen zijn of omgeven zijn door ruimtelijk kwetsbaar gebied. De terreinen die behoren tot deze categorie zijn gelegen in gebieden waar voldoende draagkracht aanwezig is om een uitbreiding toe te staan. Drie van de vier terreinen hebben een uitbreidingsvraag voor de bebouwingsoppervlakte:

- Deelplan Kolveniersgilde (nr. 13 basislijst): uitbreidingsvraag van de bebouwing met ca.40% grondoppervlakte (i.f.v. verlenging van de schietbaan en voorzien tweede schietbaan).
- Deelplan F.C. Zennester (nr. 15 basislijst): uitbreidingsvraag van de bebouwing met 10% van de grondoppervlakte (i.f.v. verruimen indoor deel).
- Deelplan gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst): uitbreiding van de school ten noorden van het deelplan; binnen het deelplan wenst de school een speelzone te voorzien.

De jeugdvereniging VVKSM Parsifal heeft de wens om op middellange termijn zijn gebouwen te vernieuwen.

Gezien de deelplannen zich in de eerste categorie bevinden mag de bebouwing uitbreiden cfr. uitbreidingsvraag: dit resulteert in volgende uitbreidingsmogelijkheden:

- Deelplan VVKSM Parsifal: bij nieuwbouw mag een grotere grondoppervlakte gerealiseerd worden dan de huidige bebouwing inneemt (nl. 40%), doch voor dit deelplan moet rekening gehouden worden met de inplanting van het gebouw en de relatie met het naastliggend woonlint.
- Deelplan Kolveniersgilde: De grondoppervlakte van de bebouwing gerelateerd aan de recreatieve functies mag met 40% uitbreiden.
- Deelplan F.C. Zennester: De grondoppervlakte van de bebouwing gerelateerd aan de recreatieve functies mag met 40% uitbreiden zodat er voldoende mogelijkheden gecreëerd worden voor deze club op lange termijn.
- Deelplan gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan: Aangezien de uitbreidingsvraag betrekking heeft op een gebouw/functie buiten het deelplan (nl. de school ten noorden van het deelplan) wordt er geen concreet uitbreidingspercentage toegepast, maar een B/T index.

uitbreiden grondbeslag voor categorie 2

In deze categorie bevinden zich twee deelplannen:

- Chiro Muizen (nr.2 basislijst)

- Life Style Center (nr.12 basislijst)

Voor de jeugdvereniging worden slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan, namelijk uitbreiding van de bebouwbare oppervlakte met maximum 10%. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving (Dijlelandschap) is niet sterk genoeg om een grote uitbreiding toe te staan.

Het deelplan van het Life Style Center wordt niet bestemd naar recreatiegebied, maar naar algemeen woongebied in aansluiting met de omgeving. Voor dit perceel gelden de algemene voorschriften van de Mechelse bouwverordening. Gezien de beperkte omvang van het perceel en gezien de voorwaarden van de Mechelse bouwverordening zal de bebouwing maximaal beperkt kunnen uitbreiden.

uitbreiden grondbeslag voor categorie 3

In deze categorie bevindt zich één deelplan: SK Heffen (nr.19 basislijst).

Dit deelplan is deels zone-eigen. Voor het zonevreemde deel is de ruimtelijke draagkracht echter te laag om een verhoging van de dynamiek toe te staan. Vandaag concentreert de bebouwing zich in het zone-eigendeel. Nieuwe bebouwing in het zonevreemde deel wordt niet toegestaan. De openluchtrecreatie wordt wel bestendigd. In het zone-eigendeel kan de bebouwing uitbreiden (met 40%).

Uitbreiden in de hoogte

In verschillende gevallen is het vaak wenselijker uit te breiden in de hoogte en zo het grondbeslag te beperken. De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogte van de omgeving, waarbij relatief beperkt afwijkingen mogelijk zijn en is daarom gebiedsgericht en verschillend per deelplan.

9 Visie per deelplan

9.1 Inleiding

Elk deelplan wordt in dit hoofdstuk verder in detail bekeken, a.d.h.v. een bespreking van volgende aspecten:

- aard activiteiten
- historiek
- eigendomssituatie
- planologisch kader
- beschrijving van de ruimtelijke structuur en functioneren van het recreatieterrein
- bestaande feitelijke omgevingstoestand (water, erfgoed)
- ruimtevrage en probleemstelling van het recreatieterrein
- visie voor het deelplan bestaande uit enkele ruimtelijke concepten

9.2 Deelplan Chiro Muizen (nr. 2 - basislijst)

9.2.1 Synthese analyse terrein

Aard activiteiten:

Jeugdbeweging: jongens- en meisjeschiro. De lokalen zijn ook erkend door Toerisme Vlaanderen als jeugdverblijfcentrum type A en worden sporadisch verhuurd aan andere jeugdverenigingen voor weekends.

Historiek:

Reeds sinds ca. 26 à 30 jaar op deze locatie (bron: enquêteformulier 2011)

Eigendomssituatie

Percelen 230F, 230E en 230 N zijn in eigendom van de parochie

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: nee, niet gelegen in of nabij de dorpskern
- bestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: nee
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: geen
- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen (hoofdgebouw en drietal containers waaronder één naast hoofdgebouw): onvergund
 - o verharding: niet aanwezig
 - o functie: onvergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- De lokalen van deze Chiro liggen ver verwijderd van een dorpskern. Het terrein ligt op het einde van een straat met enkele zonevreemde woningen tussen de kernen van Muizen en Hever.
- De site bestaat uit één gebouw van één bouwlaag (ca.4m hoog) met een grondoppervlakte van ca.480m², een paar kleine containers, een grasveld dat als speelterrein gebruikt wordt ten westen van het gebouw en daarnaast een bos dat deels als speelbos wordt gebruikt. Er wordt geparkeerd naast het gebouw op onverharde grond.

Bestaande feitelijke omgevingstoestand:

- Biodiversiteit: Het bos dat men gebruikt als speelbos werd aangeduid als biologisch zeer waardevol. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Erfgoed: gelegen in de ankerplaats 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'.
- Integraal waterbeleid: het plangebied ligt op de grens van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De twee zijarmen van de Barebeek zijn nabij de site gelegen
- Het terrein grenst aan een spoorweg (lijn Leuven-Mechelen).
- Mobiliteit:

Het terrein is niet ontsloten door een bus, noch tramlijn. Er bevindt zich geen bus of tramlijn op wandelafstand.

Het terrein is niet gelegen langsheen een functionele fietsroute. Het terrein ligt ook niet langs het recreatief fietsknooppuntennetwerk. Het terrein ligt wel op slechts 2min fietsen van het recreatief fietsknooppuntennetwerk die langs de Barebeek loopt. Gezien de fietsafstand naar het centrum van Muizen amper ca. 5min bedraagt én gezien het hoofdpubliek min 18- jarigen zijn, komt het merendeel van de leden met de fiets. Dit bleek ook uit de bevraging van de club. De fietsen worden gestald op eigen terrein. Ruimte is hiervoor aanwezig.

9.2.2 Ruimte vraag en probleemstelling

De Chiro heeft vandaag problemen met het bekomen van een vergunning voor verbouwingen. Op lange termijn (meer dan vijf jaar) overweegt men een braakliggend perceel in dezelfde straat (perceel 227H, meer naar het begin van de straat) om te vormen naar een speelbos. Men geeft echter aan dat dit slechts een vaag voorstel is. Men heeft geen plannen voor grote werken noch uitbreiding van de lokalen.

9.2.3 Visie

Volgens het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 2**: opmaak deelplan, behoud binnen bestaand kader: de functie kan op deze locatie behouden blijven en dus wordt het gebied herbestemd, doch er worden geen forse uitbreidingsmogelijkheden toegestaan.

Bestendigen huidige, met de omgeving verenigbare, functie

Enkel de bestaande activiteit of andere vergelijkbare activiteiten van éénzelfde schaalniveau worden toegelaten. Meer concreet wordt de zone bestemd voor volgende activiteiten: een jeugdvereniging, recreatieve accommodatie op wijkniveau (bv. petanqueveld, indoorspeelruimte voor lokale vereniging,...) en voor jeugdlogies in bestaande constructies m.u.v. jeugdherberg (het terrein wordt vandaag occasioneel verhuurd aan jeugdverenigingen). Deze activiteiten veroorzaken geen significante effecten op de omgeving gezien hun beperkt schaalniveau. Een aantal recreatieve functies worden bovendien expliciet verboden om duidelijk aan te geven welke activiteiten hier niet gewenst zijn, nl.:

- bovenlokale recreatie en/of sportinfrastructuur
- gemotoriseerde sporten
- jeugdherberg
- nieuwe permanente constructies i.f.v. verblijfsrecreatie

Uitbreidingsmogelijkheden conform algemene visie

Conform de algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden, gebaseerd op de categorieën van deelplannen, mag het grondoppervlak van de bebouwing maximaal uitbreiden met 10% (van ca. 480m² naar 530m²). De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. De gebouwen in de omgeving (woonlint Heerweg) hebben één tot twee bouwlagen. Het maximaal aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee bouwlagen.

Buffering t.o.v. woonpercelen

In overeenstemming met één van de algemene doelstellingen van het RUP (zie § 8.2 Algemene doelstellingen) wordt een buffering voorzien tussen de recreatieve activiteit en de woonpercelen van 5m breed.

Speelbos

Het bosfragment gelegen in aansluiting met de spoorlijn wordt regelmatig gebruikt als speelbos. Het bosfragment vormt een onlosmakelijk deel van het coulisselandschap in de Dijlevallei. Het is wenselijk hier het bestaande karakter van het landschap zoveel mogelijk te bewaren. In dit RUP wordt het bosfragment bestemd als bosgebied, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is. De inrichting van een speelbos zal expliciet in de voorschriften worden toegelaten.

Nood aan parkeren

De leden komen hoofdzakelijk met de fiets naar activiteiten (bron: enquête club 2011). Gezien de aard van de activiteiten (een lokale jeugdvereniging), is er geen behoefte aan het voorzien van een ruime verharding of halfverharding voor parkeerplaatsen.

In de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat aan de parkeerbehoefte voldaan kan worden op eigen terrein. In de Mechelse bouwverordening is geen parkeernorm opgenomen voor deze specifieke functie. Het exacte aantal moet bepaald worden in kader van de vergunningsaanvraag.

Ontsluiting

De percelen van de Chiro worden ontsloten via de Heerweg. De Heerweg sluit echter niet onmiddellijk aan op de percelen van de Chiro: over een klein hoek van nog geen 10m loopt de weg verder door over een privaat perceel dat gelegen is ten zuiden van de Chiro. Dit wordt mee opgenomen in het plan.

Ondoordringbare barrière ten aanzien van spoorweg

De terreinen van de Chiro grenzen aan de spoorlijn Leuven-Mechelen. In het kader van de veiligheid van de recreanten wordt in de voorschriften van het RUP opgelegd om een ondoordringbaar barrière te voorzien tussen de terreinen en de spoorweg, op de gronden van het terrein.

9.3 Deelplan VVKSM Parsifal (nr.4 basislijst)

9.3.1 Synthese analyse terrein

Aard activiteiten:

Jeugdbeweging: scouts

Historiek:

Sinds 1996 op deze locatie (bron: website vereniging)

Eigendomssituatie:

Het noordelijke perceel (837A) is in eigendom van de stad, het gebouw is in eigendom van de vereniging VVKSM Parsifal, het zuidelijke perceel (838) is in eigendom van de vereniging VVKSM Parsifal.

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: ja
- bestemming: woongebied met landelijk karakter/ bufferzone
- In het BPA 33-quater uit 1982 werd dit deelplan voor een kleine strook langsheen de Kruisbaan bestemd als voortuinstrook, wegenis en bufferzone.



Figuur 20 Fragment BPA 33 - quater

- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: nee
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: geen
- Vergunningsstatus:
 - o hoofdgebouwen (twee gebouwen): vergund
 - o verharding: niet aanwezig
 - o functie: vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

De scoutslokalen liggen in een bufferstrook die een smalle strook woningen aan Geerdegem-Schonenberg buffert van het industriegebied Mechelen-Zuid. De gebouwen bevinden zich in tweede

bouwlijn, vlak achter de woningen en uitgevend op de Kruisbaan. De gebouwen worden ontsloten langs de Kruisbaan, een straat loodrecht georiënteerd op de woningrij.

Het terrein is nagenoeg volledig onverhard m.u.v. de bebouwing. De jeugdbeweging beschikt over twee gebouwen van één bouwlaag en één container.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: Gelegen in biologisch minder waardevol gebied. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Erfgoed: het gebied is niet gelegen in waardevol erfgoed.
- Integraal waterbeleid: niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
- Mobiliteit:

Vlak naast het terrein bevindt zich een bushalte (lijn 5 – Mechelen – AZ Sint- Maarten – Station - Geerdegemdries). Deze route wordt echter maar sporadisch bediend. Doch op minder dan 500m ligt de halte ‘Geerdegem-dries’, die vaker bediend wordt.

Het terrein zal in de toekomst (vlak) naast de fietssnelweg Kapelle-op-den-Bos - Hombeek-Mechelen komen te liggen. Het terrein ligt ook naast het tangentele netwerk ‘de Groene fietsring’.

9.3.2 Ruimte vraag en probleemstelling

In juni 2017 gaf de club aan geen uitbreidings- of verbouwingsplannen te hebben op korte termijn. Op lange termijn dienen de lokalen te worden hernieuwd.

9.3.3 Visie

Volgens het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 1**: opmaak deelplan, de functie kan op deze locatie behouden blijven en dus wordt het gebied herbestemd en er is voldoende ruimtelijke draagkracht om een uitbreiding toe te staan.

Bestendigen huidige, met de omgeving verenigbare, functie

Niet elke vorm van dagrecreatie is in dit gebied inpasbaar. De beperkte ruimte en ligging laten dit niet toe. Zo kunnen bovenlokale sportinfrastructuur en gemotoriseerde sporten een nadelige impact hebben op het naastliggende woonlint. Deze functies worden daarom expliciet verboden in de voorschriften. Er worden in het gebied enkel functies toegelaten van een beperkt schaalniveau, zodat er geen significant negatieve impact op de omgeving kan optreden. Toegelaten functies zijn:

- Een jeugdvereniging.
- Recreatieve accommodatie op wijkniveau (petanqueveld, indoorspeelruimte voor lokale vereniging,...).
- Jeugdlogies als medegebruik voor (één van) bovenstaande functies. Een jeugdhierberg is niet toegelaten.

Door de huidige milieuwetgeving worden aan diverse industriële activiteiten afstandsregels opgelegd. Deze regels zijn erg afhankelijk van type bedrijvigheid (bv. zeer streng bij Seveso-bedrijven). Voor de huidige type bedrijven die gelegen zijn ten oosten van het plangebied (autogarage) gelden niet dergelijke sterke afstandsregels. De bebouwing in het plangebied zal bovendien beperkt blijven tot een beperkte zone.

Bebouwing in aansluiting met de wegenis (nr.2 op Figuur 21)

De huidige gebouwen van de jeugdvereniging bevinden zich vlak achter het woonlint. In de voorschriften zal worden opgelegd dat bij herbouw de bebouwing zich moet realiseren langsheen de

openbare weg (Kruisbaan) zodat het binnengebied maximaal als groengebied kan worden ingericht die de bufferfunctie tussen industrie en woongebied blijft garanderen.²

Uitbreidingsmogelijkheden conform algemene visie

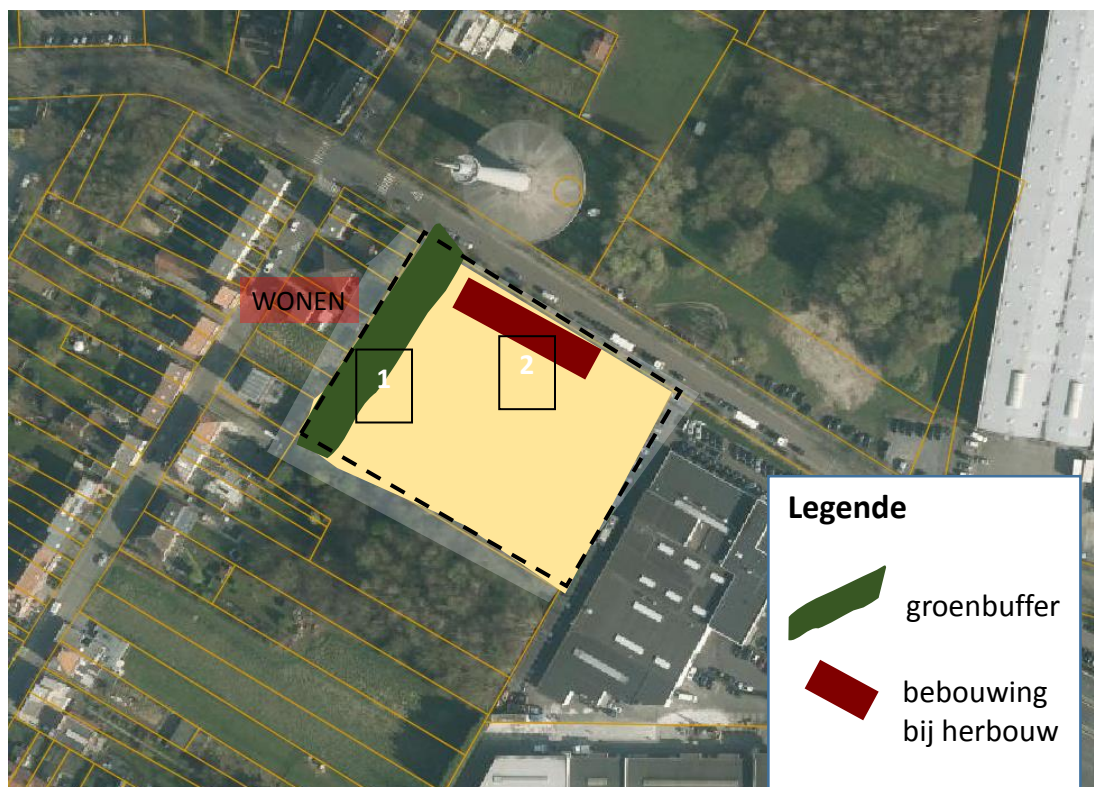
Conform de algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden, gebaseerd op de categorieën van deelplannen, mag het grondoppervlak van de bebouwing maximaal uitbreiden met 40% (van ca. 280m² naar 390m²). De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. De gebouwen in de directe omgeving (woonlint Geerdegem-Schonenberg) hebben in hoofdzaak een bouwvoorde van twee bouwlagen plus een dak. Voor de bebouwing in het recreatieterrein geldt als maximale bouwhoogte dan ook twee bouwlagen plus een dak (nokhoogte 11m).

Nood aan parkeren

De aard van de activiteiten, de doelgroep (jongeren) en de ligging (centraal in stedelijk gebied), maakt dat de leden hoofdzakelijk met de fiets naar activiteiten komen. Er is geen behoefte aan het voorzien van een ruime verharding of halfverharding voor parkeerplaatsen. In de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat aan de parkeerbehoefte voldaan kan worden op eigen terrein. In de Mechelse bouwverordening is geen parkeernorm opgenomen voor deze specifieke functie. Het exacte aantal moet bepaald worden in kader van de vergunningsaanvraag.

Buffering t.o.v. woonpercelen (nr.1 op Figuur 21)

In overeenstemming met één van de algemene doelstellingen van het RUP (zie § 8.2 Algemene doelstellingen) wordt een visuele groenbuffer voorzien tussen de recreatieve activiteit en de woonpercelen van 5m breed. Deze moet bestaan uit mix van hoogstam- en laagstambeplanting zodat visuele afscheiding kan bewerkstelligd worden.



Figuur 21 Ruimtelijke concepten VVKSM Parsifal

² Het opleggen van dergelijk bouwkader gebeurt enkel in functie van de optimalisatie van het ruimtelijk functioneren. Bij deelplan 2 (Chiro Muizen) is de bebouwing op de juiste afstandverhouding gelegen van zowel de weg als de bebouwing en is geen (volledige) herpositionering nodig. Er wordt in voorschriften wel 45°-regel t.o.v. de bebouwing + groenbuffer opgelegd.

9.4 **Deelplan Life Style Center (nr.12 basislijst)**

9.4.1 **Synthese analyse terrein**

Aard activiteiten:

Fitness- en wellnesscomplex

Historiek:

Sinds 1995, want dan vergunning verkregen voor functiewijziging.

Eigendomssituatie:

De percelen 359G2 en 376A2 zijn in eigendom van het Life Style Center. Het woonperceel aan de straat (376Z) is in particuliere eigendom. De uitrit van de parking is in eigendom van de NMBS-holding. Het Center heeft een overeenkomst met de NMBS-holding over het gebruik van deze gronden.

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: ja
- bestemming: woongebied / bufferzone
- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: nee
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: geen
- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen (twee gebouwen): niet volledig vergund
 - o verharding (interne wegenis + parking): niet volledig vergund
 - o functie: vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- Dit betreft een louter indoor- recreatiefunctie. Het fitness- en wellnesscomplex is gevestigd in een groot gebouw (grondoppervlakte ca.1900m², bouwhoogte ca.8 m) dat vlak achter een woningrij ligt, tegen een spoorlijn aan.
- De parking van de fitness is veel te klein om aan de vraag te voldoen, wat zorgt voor parkeeroverlast in de buurt.
- Verder bevindt er zich een woning vlak naast fitness- en wellnesscomplex, die eveneens in tweede bouwlijn is gelegen. Deze woning is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: Niet gelegen in biologisch waardevol gebied. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Erfgoed: niet gelegen in waardevol erfgoed.
- Integraal waterbeleid: niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
- Mobiliteit:

Vlak voor het terrein stopt een bus (lijn 2 – Mechelen – AZ Sint- Maarten – Station - Geerdegemdries).

Het terrein zal in de toekomst (vlak) naast de fietssnelweg Kapelle-op-den-Bos - Hombeek-Mechelen komen te liggen. De werken hiervoor zijn gestart in het voorjaar van 2019.

Gezien de site in stedelijke omgeving en dus op relatief korte afstand te bereiken is met de fiets en desondanks het doelpubliek sportieve mensen betreft, is er een grote parkeerbehoefte. De huidige parkeerbehoefte overstijgt zelfs het aanbod.

9.4.2 Ruimte vraag en probleemstelling

Visie juni 2017: Op korte termijn is het Life Style Center niet van plan om (grote) verbouwingswerken uit te voeren, eventueel wat verfraaiing- en/of onderhoudswerken.

9.4.3 Visie

Volgens het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 2**: opmaak deelplan, behoud binnen bestaand kader: de functie kan op deze locatie behouden blijven en dus wordt het gebied herbestemd, doch er worden geen forse uitbreidingsmogelijkheden toegestaan.

Geen onnodig vlekje recreatiegebied creëren centraal in het stedelijk gebied

Conform de algemene doelstelling wordt voor dit terrein dat gelegen is binnen stedelijk gebied, vooropgesteld om het te bestemmen naar een meer algemene bestemming, nl. woongebied. Een ruimere bestemming maakt het mogelijk dat hier ook andere dan louter recreatieve activiteiten een plek kunnen krijgen, mits verenigbaar met de draagkracht van de omgeving (bv. gebouw voor verenigingen, vrije beroepen...). Meer concreet wordt de zone bestemd voor algemene functies die worden toegelaten in woongebied (wonen, alsmede voor handel, horeca, kantoren en diensten, ... voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd). Verder is deze zone ook bestemd voor groene ruimten, en welbepaalde recreatieve voorzieningen, namelijk voor indoor-recreatie op gemeenteniveau of lager en outdoorrecreatie op wijkniveau (petanque, speeltuintje voor de wijk). Een aantal recreatieve functies worden expliciet verboden om met dit RUP duidelijk aan te geven welke activiteiten hier niet gewenst zijn in deze woonomgeving:

- Industriële activiteiten.
- Seveso-inrichtingen.
- Bovenlokale recreatie en/of sportinfrastructuur (bv. zwembad, indoorspeeltuin, cinema, ijsbaan).
- Geluidsproducerende en of gemotoriseerde activiteiten/sporten.

Nood aan parkeren

De huidige functie kan zijn parkeerbehoefte vandaag niet volledig opvangen op eigen terrein, wat een parkeerdruk in de buurt teweegbrengt. In de voorschriften wordt daarom opgenomen dat verbouwen, uitbreiden, herbouw of de aanvraag van een functiewijziging enkel mogelijk is, als kan worden aangetoond dat de parkeerbehoefte op het eigen terrein kan worden ondervangen en/of in de onmiddellijke omgeving (bv. op minder dan 500m) conform de Mechelse Verordening. Verder is het belangrijk voldoende en degelijke fietsstalling te voorzien eveneens conform de Mechelse verordening. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen uit de verordening van Mechelen van toepassing. Eventuele afwijkingen van de verordening moeten in het kader van de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden.³

³ Parkeerplaatsen kunnen bijvoorbeeld ook gerealiseerd worden op maximaal 500m van het perceel waarop een nieuwe functie/gebouw wordt gerealiseerd.

9.5 Deelplan Mechelse Kolverniersgilde (nr.13 basislijst)

9.5.1 Synthese analyse

Aard activiteiten:

Schietsclub

Historiek:

Sinds 1988 op deze locatie (bron: website vereniging)

Eigendomssituatie

De gronden in gebruik door de Kolverniersgilde zijn niet in eigendom van de Krijgsmacht, maar in eigendom van de club.

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: ja
- bestemming: woongebied/militair gebied
- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: nee
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: Voetweg nr.273 loopt dwars door het terrein.



Figuur 22 Buurt- en voetwegen t.h.v. Mechelse Kolverniersgilde

- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen (één tweedelig gebouw): vergund
 - o verharding (interne wegenis + parking): vergund
 - o functie: vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- Juist ten westen van de schietclub bevindt zich de spoorweg. Tussen de spoorweg en de club ligt de fiets-o-strade Antwerpen-Mechelen. Dit onderdeel werd gerealiseerd in 2015.
- De huidige bebouwing heeft een grondoppervlakte van ca. 0,16ha [27*30m (noordelijk gebouw) + 70*12m (lange schietstand)] en een bouwhoogte van ca. 4m.
- De ingang van de schietclub bevindt zich aan de westzijde van de lange schietstand, de openbare weg komt echter toe aan de oostzijde van de lange schietstand, waardoor men helemaal rondom de lange schietstand moet om de ingang te bereiken. Momenteel is de parking voorzien langs de westzijde van de lange schietstand waardoor dus extra verharding noodzakelijk is.
- Het perceel ten zuiden van de gebouwen is ook in eigendom van de vereniging. De vereniging heeft hier recentelijk bomen op aangeplant. Er zit een collector van Aquafin in de grond t.h.v. dit perceel en een bunker uit de tweede wereldoorlog.

- Mobiliteit:

Aan de Mechelsesteenweg, op ca. 240m van het terrein stoppen twee bussen (lijnen 560 en 561 Mechelen Sint-Katelijne-Waver – Lier).

Het terrein ligt vlak naast één van de meest bereden fietssnelwegen van Vlaanderen de F1 Antwerpen – Mechelen.

Het merendeel van de leden komt met de auto (brengen eigen wapen mee). De parking bevindt zich ten westen van de gebouwen en is op die manier aan het zicht onttrokken vanaf de Grote Nieuwe Dijkstraat.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: De gebouwen zijn omgeven door biologisch waardevol gebied. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Erfgoed: niet gelegen in waardevol erfgoed. Ten zuiden van de schietclub bevindt zich een bunker uit de tweede wereldoorlog (bouwkundig geheel).
- Integraal waterbeleid: niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied, wel aan de rand van overstromingsgevoelig gebied.

9.5.2 Ruimte vraag en probleemstelling

De gilde heeft momenteel in zijn gebouwen een vrije schietstand van 75m lang. Deze was echter ooit 100m lang, maar is door bombardementen deels vernield. De oostelijke muur van het oorspronkelijke gebouw is echter nog aanwezig. De schietclub wenst terug een vrije schietstand van 100m lang te realiseren.

Verder wenst de gilde graag een aparte schietstand voor pistolen en revolvers (25m) te realiseren, los van de lange schietstand voor schouderwapens (nu 75m – wenselijk 100m) (en de kleine schietstand voor luchtdrukwapens van 10m binnen het noordelijk gebouw).

9.5.3 Visie

Visie ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemd terrein.

Volgens het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 1**: opmaak deelplan, de functie kan op deze locatie behouden blijven en dus wordt het gebied herbestemd en er is voldoende ruimtelijke draagkracht om een uitbreiding toe te staan.

Bestendigen huidige, met de omgeving verenigbare, functie

Er is voldoende ruimtelijke draagkracht om een behoud op lange termijn van deze functie te verantwoorden.

De terreinen die worden gebruikt voor recreatieve activiteiten worden bestendigd voor de bestaande activiteit of andere vergelijkbare activiteiten van éénzelfde schaalniveau. Het terrein ligt immers (toekomstig) in de directe omgeving van woongebied. Meer concreet wordt de zone bestemd voor

een schietclub en voor indoor recreatie op gemeenteniveau (jiujitsuclub, dansvereniging,...) en outdoorrecreatie op wijkniveau (petanque, speeltuintje voor de wijk). Een aantal functies worden expliciet verboden om met dit RUP duidelijk aan te geven welke activiteiten hier niet gewenst zijn:

- industriële activiteiten
- bovenlokale recreatie en/of sportinfrastructuur (bv. zwembad, indoorspeeltuin, cinema, ijsbaan) met uitzondering van een schietclub
- Geluidsproducerende en of gemotoriseerde activiteiten/sporten

Uitbreidingsmogelijkheden conform algemene visie

Conform de algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden, gebaseerd op de categorieën van deelplannen, mag het grondoppervlak van de bebouwing uitbreiden met 40% (van ca. 1.650m² naar ca. 2.260m²) zodat de ruimtevraag van de schietclub kan gerealiseerd worden. De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. De gebouwen in de directe omgeving hebben een hoogte die varieert van 5 tot 10m. Voor de bebouwing in het recreatieterrein geldt als maximale bouwhoogte dan ook twee bouwlagen plus een dak (nokhoogte 11m). Op die manier is er ook een mogelijkheid dat hier zich een tweede schietclub kan vestigen.

Parkeren

In de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat aan de parkeerbehoefte voldaan kan worden op eigen terrein. Ten westen van de gebouwen is vandaag al ruimte voor meer dan 50 parkeerplaatsen. In de Mechelse bouwverordening is geen parkeernorm opgenomen voor deze specifieke functie. Het exacte aantal moet bepaald worden in kader van de vergunningsaanvraag.

Buffering t.o.v. woonwijk(nr.4 op Figuur 26)

De recreatieve activiteit wordt gebufferd ten aanzien van de omliggende woonwijk door een buffer van 5m breed.

Visie directe omgeving recreatieterrein (rest militair gebied)

De schietclub is gelegen in militair gebied. Dit militair gebied is al lang niet meer in eigendom van het ministerie van Defensie. Het centrale deel van het militair gebied (schietclub) zal herbestemd worden voor recreatie. De stad wenst de overige fragmenten te herbestemmen in afstemming met de vooropgestelde toekomstperspectieven voor de omgeving.

Woonontwikkeling op rand woonwijk Nieuwendijk (nr.5 op Figuur 20)

Na omzetting van de bestemming van het perceel van de schietclub blijft er een perceel van 8.800m² in militair gebied liggen dat tussen woongebied en natuurgebied geprankt ligt en toegang moet laten naar de schietclub en het woonwagenterrein. Het heeft geen functie meer als militair gebied en is te klein om nog nuttig te zijn voor Defensie (ook niet in eigendom).

Het is dus beter om het overblijvende deel van het militair gebied, dat niet meer bruikbaar is om te zetten naar een aanliggende bestemming. Dit is best woongebied want gelegen binnen het stedelijk gebied van het GRUP 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen' en in woongebied kan de toegang tot de schietclub en het woonwagenterrein samen met een groene vinger van de spoorwegberm naar de Vrouwvliet vorm gegeven worden. Dit deel sluit bovendien aan bij de woonwijk Nieuwendijk. Deze terreinen zijn vandaag al aangesneden. Ze werden tot zeer recent immers gebruikt als opslag voor de technische diensten van de stad. De technische dienst van de stad verhuist naar een andere locatie waardoor deze terreinen vrijkomen voor een andere ontwikkeling. Van harde bestemming naar harde bestemming: Het is niet zo dat een bestaand natuurgebied wordt omgezet naar een harde bestemming. In tegendeel: een deel van de harde bestemming militair gebied (circa 100m vanaf de Vrouwvliet) wordt omgezet naar groengebied. Dus binnen het bestaand ruimtebeslag.

De stad heeft opdracht gegeven om een masterplan op te maken voor de ontwikkeling van haar terreinen (magazijnen in woongebied + opslagterrein in militair gebied). Het is niet zinvol om een RUP op te maken voor dit gebied want het is grotendeels gelegen in woongebied en de bouwverordening van de stad geeft voldoende garanties op een kwalitatieve invulling.



Figuur 23 Mogelijk scenario masterplan site uitvoeringsdiensten

Vrijwaren Vrouwvlietvallei

Het deel ten zuiden van de schietclub ligt in de Vrouwvlietvallei en zal bestemd worden als openruimtegebied. (nr.3 op Figuur 20) Het uitwerken van een groencorridor langs de Vrouwvliet vormt één van de belangrijkste ontwikkelingsperspectieven voor deze regio.



Figuur 24 Situering plangebied t.a.v. externe elementen rond stadsbos Kauwendaal (website rsv.ruimtevlaanderen.be – ‘Verwervingssubsidie ORIOM Kauwendaal’, dd. 2/09/2019)



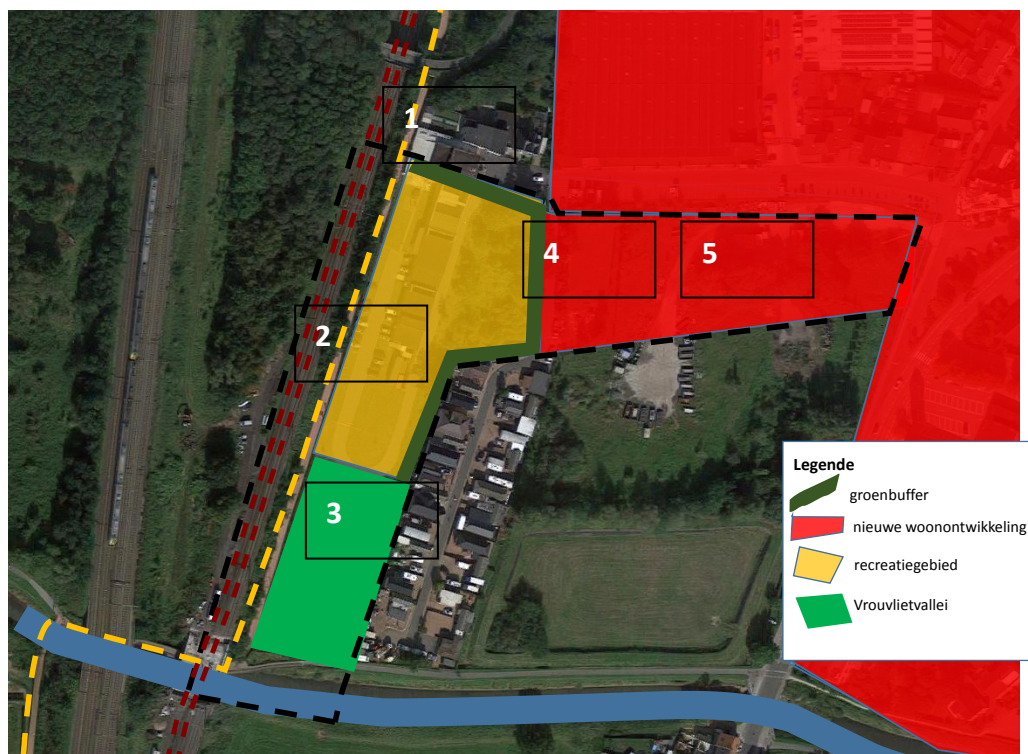
Figuur 25 Situering deelplan tegenover geplande projecten (bron mobiliteitsplan Mechelen, 2015)

Bestendinging fietssnelweg (nr.1 op Figuur 26)

In 2015 werd de fietssnelweg Antwerpen-Mechelen voor het laatste traject (tot aan Mechelen-Nekkerspoel) gerealiseerd. Fietssnelwegen vormen de ruggengraat van het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. Het RUP bestendigt de aanwezigheid van deze fietssnelweg door een indicatieve aanduiding voor langzaam verkeer aan te duiden op het grafisch plan.

Bestendinging spoorweg (nr.2 op Figuur 26)

Het meest westelijk deel van het militair gebied omvat de (talud van) de spoorlijn Antwerpen-Mechelen. De percelen van de spoorlijn worden bestendigd als spoorweginfrastructuur.



Figuur 26 Ruimtelijke concepten deelplan Mechelse Kolveniersgilde

9.6 Deelplan F.C. Zennester (nr.15 basislijst)

9.6.1 Synthese analyse

Aard activiteiten:

Lokale voetbalclub

Historiek:

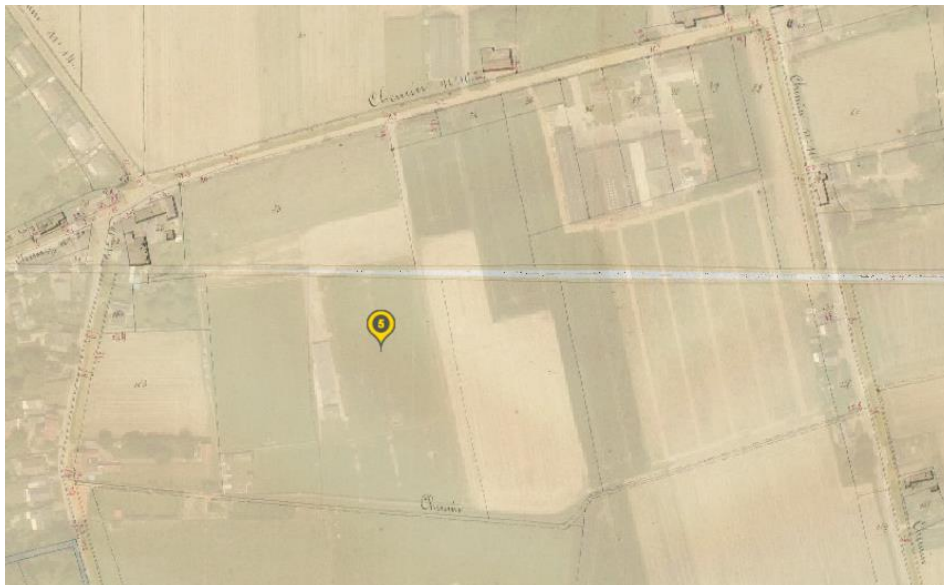
Opricht in 1965 (volgens website club). Reeds vergunningen voor recreatie gekend van jaren 1970.

Eigendomssituatie

Huidige terrein is in eigendom van de club. Velden binnen deelplan, die gelegen zijn ten oosten en ten noorden van de club zijn in private eigendom.

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: nee
- bestemming: recreatiegebied/agrarisch gebied (uitbreiding van een reeds bestaand recreatiegebied + verplaatsen van een foute intekening van het gewestplan).
- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: nee
- HAG: ja
- Buurt- en voetwegen: Boomkensstraat is buurtweg nr.10



Figuur 27 Buurt- en voetwegen t.h.v. deelplan F.C. Zennester

- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen: vergunning voor nieuw hoofdgebouw
 - o (half)verharding (toegangsweg + parking): grotendeels onvergund
 - o functie voetbalvelden: vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- De terreinen sluiten aan bij de wooncluster langs de verbindingsweg tussen Mechelen en Kapelle-op-den-Bos.
- Voetbalclub F.C. de Zennester omvat momenteel een clubhuis, één wedstrijdveld, één groot oefenveld, twee duveltjesvelden; een ruime parking en twee opslagcontainers naast de duveltjesvelden plus enkele kleinere bergingen en hokken.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: Het gebied en directe omgeving is aangeduid als biologisch minder waardevol. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Gelegen centraal op Hombeeks plateau.
- Erfgoed: niet gelegen in waardevol erfgoed.
- Integraal waterbeleid: niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
- mobiliteit:

Dit deelplan ligt niet langs een functionele fietsroute, noch langs een recreatieve fietsroute. Hombeek centrum ligt op ca.10min fietsen. Langsheen de spoorlijn Dendermonde – Mechelen, die door het centrum van Hombeek loopt, wordt een fietssnelweg gepland.

De dichtstbijzijnde bushalte ligt op ca. 400m, in de Gijsbeekstraat. Volgens het decreet basismobiliteit valt dit binnen de afstand voor bedieningscriteria basismobiliteit, zowel voor stedelijk gebied als buitengebied (resp. 500m en 750m).

Er wordt een heropening van het station Hombeek onderzocht langs de spoorlijn Mechelen-Sint-Niklaas/Mechelen-Dendermonde.

9.6.2 Ruimte vraag en probleemstelling

De club werd een vergunning geweigerd voor de oprichting van verlichtingspalen langs de oefenvelden omwille van hun zonevreemdheid.

De club realiseerde recentelijk een nieuw clubhuis (uitbreiding met ca.60m²) om tegemoet te komen aan een ruimte vraag en aan een nood van hernieuwing van de infrastructuur.

Verder zou de club graag uitbreiden met een extra veld indien mogelijk. Momenteel trainen zij een aantal maanden per jaar op de terreinen van F.C. Huis ten Halve.

De club staat open voor het delen van sportvelden met F.C. Huis ten Halve.

9.6.3 Visie

Volgens het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 1**: opmaak deelplan, de functie kan op deze locatie behouden blijven, het gebied wordt herbestemd en er is voldoende ruimtelijke draagkracht om een uitbreiding toe te staan.

Om tegemoet te komen aan de behoefte naar lokale recreatie voor de jeugd blijft dit recreatiegebied behouden en wordt het uitgebreid tot volwaardige recreatiecluster. Het huidige recreatieterrein van F.C. Zennester is te klein om tegemoet te komen aan de vraag naar accommodatie voor jeugdvoetbal in deze regio. Al sinds de jaren 1960 is hier een voetbalclub aanwezig. De laatste jaren is het ledenaantal van deze club gestegen. Dit is een algemene Vlaamse trend, mede te danken aan o.a. successen van de Rode Duivels op internationale competities⁴. Daarnaast kenmerken de Mechelse voetbalclubs zich door een sterke lokale verankering. Kinderen en jongeren die willen voetballen kunnen in hun directe woonomgeving terecht bij een club, alleen is er soms een gebrek aan afdoende infrastructuur. De leden van F.C. Zennester komen van de directe omgeving.

Daarnaast moeten de voetbalvelden aan steeds strengere oppervlakte eisen voldoen om mee te kunnen doen met de competitie. De club heeft dan ook nood aan uitbreiding.

⁴ www.demorgen.be 10/09/2014

In deze regio is nog één andere voetbalclub aanwezig, F.C. Huis ten Halve. Dit betreft eerder een hobbyclub. In het kader van ruimtelijke duurzaamheid wordt een clustering van beide clubs vooropgesteld. Door recreatie-infrastructuur te bundelen kan meer open ruimte gevrijwaard worden op het Hombeeks plateau. F.C. Huis ten Halve is minder gunstig gelegen (volledig zonevreemd en bovendien volledig onvergund). Deze club wordt dan ook verplaatst naar de site van F.C. Zennester.

Expliciete bestendiging functie openlucht recreatie

Er is voldoende ruimtelijke draagkracht om een behoud op lange termijn van deze functie te verantwoorden. De site wordt dan ook expliciet bestendigd als recreatiegebied, meer concreet voor lokale openlucht recreatie. Volgende recreatieve activiteiten zijn hier niet gewenst:

- openlucht recreatie van bovenlokaal niveau (bv. voetbal 1ste klasse, voetbalinfrastructuur i.f.v. het professioneel uitoefenen van de sport);
- bovenlokale indoorrecreatie (bv. zwembad),
- verblijfsrecreatie
- gemotoriseerde sporten

Uitbreiding terreinen F.C. Zennester: clustering i.f.v. efficiënt ruimtegebruik

De voetbalclub F.C. Zennester heeft al verschillende jaren nood aan een extra (oefen)veld. Om tegemoet te komen aan deze behoefte, gaat de club momenteel oefenen op de velden van F.C. Huis ten Halve, iets zuidelijker gelegen. In het kader van ruimtelijke efficiëntie is het wenselijker de verschillende recreatieve activiteiten van de club(s) te clusteren tot één locatie.

Conform de algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden is de uitbreiding van het terrein een mogelijke optie, zie hoofdstuk 8.2.4 'Algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden'. De uitbreiding van de plancontour moet rekening houden met volgende aspecten:

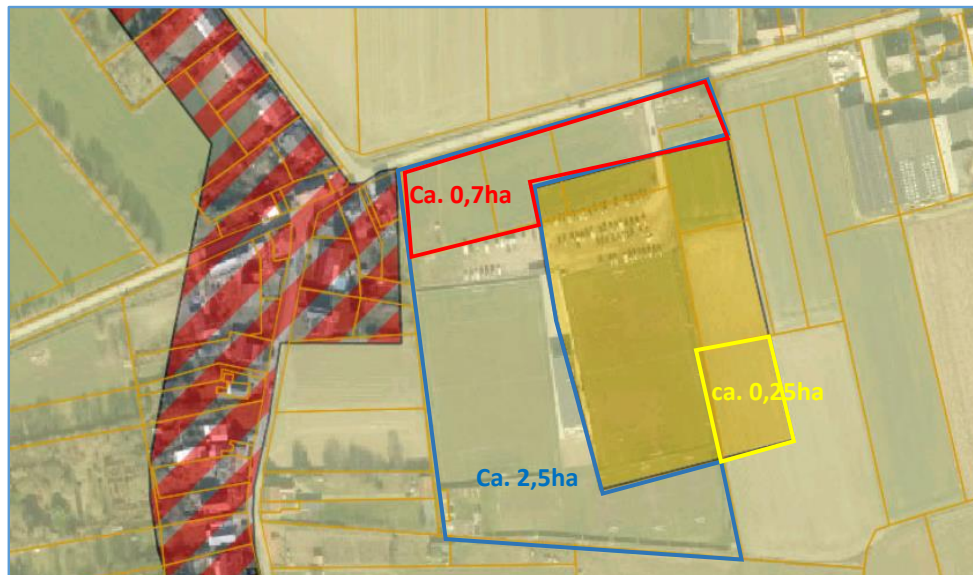
- Ruimte voorzien voor één extra volwaardig voetbalveld.
- Voldoende ruimte voorzien voor parking. (zie verder)
- Voorzien van een buffer t.o.v. woongebied. (zie verder)

Om maximaal aan te sluiten bij bestaande infrastructuur wordt het bijkomend veld voorzien tussen de Boomkenstraat en de bestaande velden. De parking moet dan verschoven worden naar het oosten



Figuur 28 Situering percelen ten aanzien van luchtfoto 2018 (AGIV, 2019)

Ter hoogte van F.C. Zennester zijn al verschillende hectare bestemd voor recreatie, doch de contouren op het gewestplan zijn wat verschoven ten aanzien van het gebied dat effectief in recreatief gebruik is. Met dit RUP worden enkel de gronden van de recreatiecluster bestemd voor recreatie. Een (stuk van) een perceel dat vandaag bestemd is als recreatie doch in landbouwgebruik zal blijven, zal naar landbouw herstemd worden.



Figuur 29 oppervlaktes deelplan F.C. Zennester (geel: landbouwgebied dat van recreatiegebied naar landbouwgebied herbestemd wordt; blauw: gebied dat bijkomend als recreatiegebied bestemd wordt, doch waarvan enkel het rode gedeelte nog geen vergund/ effectief recreatief gebruik kent)

Uitbreidingsmogelijkheden bebouwing conform algemene visie

Conform de algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden, gebaseerd op de categorieën van deelplannen, mag het grondoppervlak van de bebouwing uitbreiden met 40% (van ca. 700m² naar ca. 980m²) zodat de ruimtevraag van de voetbalclub kan gerealiseerd worden. De maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. De gebouwen in de directe omgeving (woonlint Walestraat) hebben in hoofdzaak een bouworde van 1,5 à 2 bouwlagen. Het maximaal aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee volle bouwlagen.

Nood aan parkeren

Volgens de Mechelse bouwverordening moet een sportterrein per 100m² sportterrein één parkeerplaats realiseren⁵. F.C. Zennester moet met een totale oppervlakte aan velden van ca. 2,4ha dus ca. 240 parkeerplaatsen realiseren. Met een gemiddelde oppervlakte van 10m² per parkeerplaats komt dit neer op een behoefte van 2.400m² voor een parking. Ten noorden van de voetbalvelden, binnen het plangebied is er nog voldoende ruimte voor de realisatie van deze parking.

De club kan bij de vergunningsaanvraag echter afwijken van de kencijfers in de Mechelse verordening door aan te tonen dat voor (merendeel van) de activiteiten met de fiets gekomen wordt. De club heeft in de enquête aangegeven dat een deel van de leden met de fiets naar de activiteiten komt.

Het deel van het terrein dat niet gebruikt wordt voor parking/recreatie, kan behouden blijven als landbouwgebied.

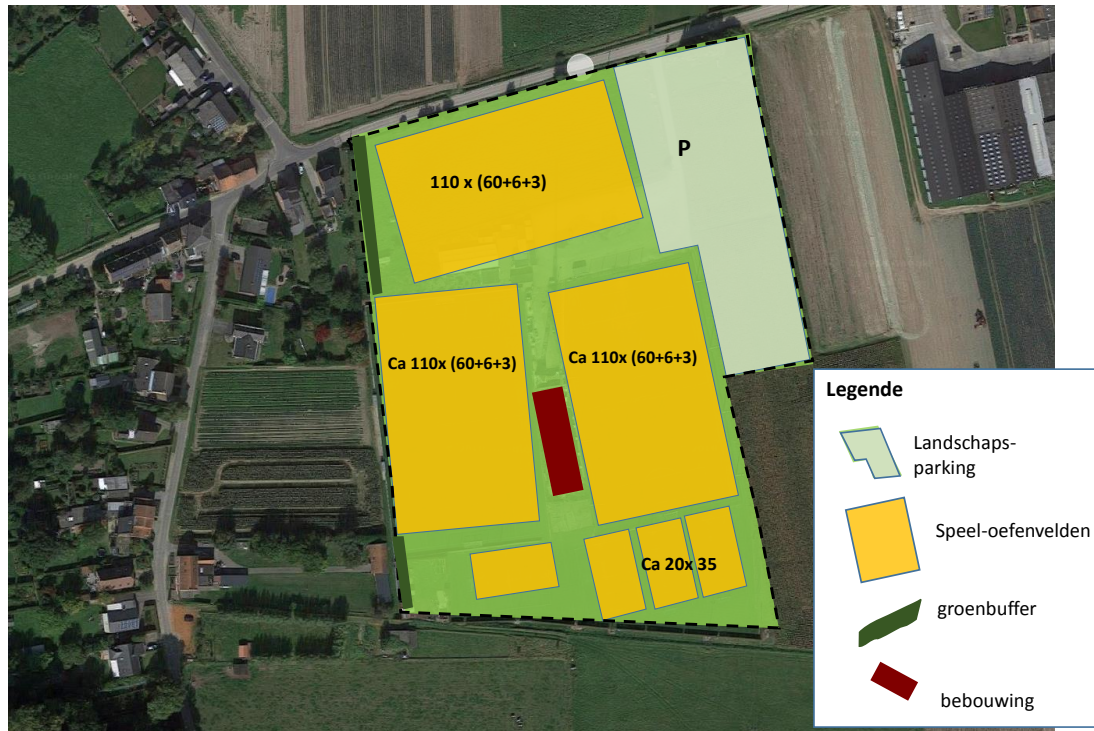
De parking dient landschappelijk te worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. Enkel de noodzakelijke toegangen en inritten

⁵ Te realiseren op de eigen terreinen of op maximaal 500m van het perceel waarop een nieuwe functie/gebouw wordt gerealiseerd.

kunnen worden verhard. Voorts dient de verhardingsgraad te worden beperkt door een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen en/of halfverharding.

Buffering t.o.v. woonpercelen

In overeenstemming met één van de algemene doelstellingen van het RUP (zie § 8.2 Algemene doelstellingen) wordt een buffering voorzien tussen de recreatieve activiteit en de woonpercelen van 5m breed.



Figuur 30 Mogelijke toekomstige inrichting F.C. Zennester - velden van ca.110m op 60 (veld) + 6 (neutrale zone) + 3 (voetpad rond veld)

9.7 Deelplan Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst)

9.7.1 Synthese analyse terrein

Aard activiteiten:

Een publiek plein midden in een woonwijk omvat enkele petanquevelden en basketbalvelden.

Historiek:

Niet gekend.

Eigendomssituatie

Grotendeels publiek domein, m.u.v. de woning.

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: ja
- bestemming: woongebied (gewestplan):

In het BPA 33-quater uit 1982 werd dit deelplan bestemd als 'plaats bestemd voor openbare gebouwen' (noordelijk deel), 'wegenis' en 'strook voor binnenplaatsen en tuinen I' (westelijk deel) en 'strook voor hoogbouw' (drie blokken in het zuiden).



Figuur 31 BPA 33-quater t.h.v. deelplan Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan

Met het BPA 33-quater herziening uit 2003 werd de alleenstaande woning langs de Kruisbaan bestemd als woongebied en de parking ervoor als openbaar domein.



Figuur 32 BPA 33-quater uit 2033 t.h.v. deelplan 'Gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan'

- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: nee
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: Kruisbaan is buurtweg nr.34



Figuur 33 Buurt- en voetwegen t.h.v. deelplan 'Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan'

- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen (woning, elektriciteitsgebouw, containerklassen): vergund
 - o (half)verharding (toegangsweg + parking): vergund
 - o functie (o.a. woning, containerklassen): vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- Een publiek plein midden in een woonwijk omvat enkele petanquevelden, basketbalvelden, een voetbalplein, een speeltuin en openbare parkings in gebruik door school. De petanque- en basketbalvelden zijn volledig geïntegreerd in hun omgeving.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: Het gebied is niet aangeduid als biologisch waardevol. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Erfgoed: niet gelegen in waardevol erfgoed.
- Integraal waterbeleid: niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
- Mobiliteit:

Het betreft een lokaal basketbalpleintje. Dit wordt gebruikt door mensen van de directe omgeving. Er stopt ook een bus aan het pleintje. Er ligt geen fietsroute langs dit deelplan, doch het bevindt zich binnen het stedelijk weefsel. Gezien de aard van de activiteit komen de gebruikers bijna allen te voet en/of met de fiets.

9.7.2 Ruimte vraag en probleemstelling

Omdat de functies basketbalveld, petanqueveld en voetbalveld niet specifiek zijn opgenomen in de huidige bestemmingsvoorschriften van het BPA 33-quater: 'plaats bestemd voor openbare gebouwen', 'wegenis' en 'strook voor binnenplaatsen en tuinen I' en 'strook voor hoogbouw' (drie blokken in het zuiden); betreffen het juridisch gezien zonevreemde functies.

Verder wenst de school die gelegen is ten noorden van het plangebied, binnen het plangebied een speelruimte voor de kinderen te voorzien in aansluiting met de school.



Figuur 34 Schetsontwerp uitbreiding Vlindertuin 2018 (bron: stad)

9.7.3 Visie

Conform het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 1**: opmaak deelplan, er is voldoende ruimtelijke draagkracht om een uitbreiding toe te staan.

Woongebied in aansluiting met de omgeving

In het BPA 33-quater uit 1982 werd dit deelplan bestemd als 'plaats bestemd voor openbare gebouwen', 'wegenis' en 'strook voor binnenplaatsen en tuinen I'. Dit deelplan omvat (hoofdzakelijk) publieke gronden (openbare wegenis, plein, scholen). Het is niet wenselijk, noch noodzakelijk om hier een vlekje recreatiegebied te creëren. Het gebied wordt herbestemd naar woongebied. Conform de algemene visie van het RUP voor voldoende flexibiliteit binnen het stedelijk gebied (voor gebieden in aansluiting met woongebied) wordt het specifieke BPA hier vervangen door woongebied. De realisatie van woningen wordt hier ook toegelaten onder voorwaarden. Er worden een maximale B/T-index opgelegd i.f.v. behoud van voldoende open ruimte.

Een openbaar basketbalveld en/of petanqueveld zou ook binnen de bestemming woongebied kunnen worden ingepast. De gemeenschapsfuncties op wijkniveau zoals de school zijn ook inpasbaar binnen de bestemming woongebied.

Behouden verbindingen voor trage weggebruikers tussen (delen van) woonwijken

Het plangebied vormt een centrale publieke ruimte in de wijk. Het kan de verbindende factor vormen tussen de verschillende bewoners. Hierbij is het ook belangrijk dat de zachte weggebruikers hun weg vinden naar en door het plangebied. Er worden in het plangebied dan ook enkele doorsteken voor langzaam verkeer aangeduid.

Parkeerbehoefte

Gezien de aard van de activiteiten (plein op openbare domein) komen de gebruikers met name te voet of met de fiets.

9.8 Deelplan SK Heffen (nr.19 – basislijst)

9.8.1 Synthese analyse terrein

Aard activiteiten:

Lokale voetbalclub

Historiek:

Opricht in 1942. In 1997 al sprake van 2de veld.

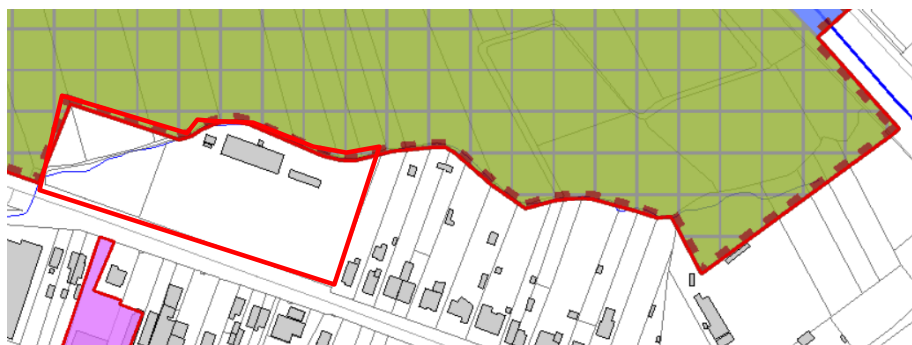
Eigendomssituatie

In eigendom van stad Mechelen

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: nee, doch gelegen in aansluiting met woonlint en tegenover een cluster van baanwinkels langs de N16.
- bestemming: recreatiegebied/bosgebied (uitbreiding van een reeds bestaand recreatieterrein).
- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: ja
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: nee
- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen (kantine, tribune, containers): vergund
 - o (half)verharding (toegangsweg): vergund
 - o functie (o.a. twee voetbalvelden en bijhorende constructies zoals bv. publicatie): niet volledig vergund bv. publiciteit niet volledig vergund
- Verkaveling: nee

Met de afbakening van het gewestelijk RUP Dijlemonding werd reeds rekening gehouden met de contouren van de zonevreemde terreinen.



Figuur 35 Gewestelijk RUP Dijlemonding versus contour deelplan

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- De voetbalclub omvat op deze locatie twee velden. Het deels zonevreemde veld betreft een oefenveld. Ten noorden van het hoofdveld staat een clubhuis met een oppervlakte van ca.600m². Dit gebouw verkeert in slechte staat. Verder staan er nog enkele permanente containers wat de beeldkwaliteit van de site niet ten goede komt. Er is veel publiciteit aanwezig langs de veld.

- De parkeerbehoefte kan niet op (volledig) eigen terrein opgevangen worden. Er wordt op de parkeerstrook aan beide zijde van de Gewestweg geparkeerd. Bij grote evenementen wordt geparkeerd op de parking van Meta Mechelen en/of Dockx.

Ruimtelijke context omgeving

- De terreinen zijn gelegen langs de noordelijke zijde van de invalsweg N16, op het einde van een woonlint. Ten noorden en westen van de sportvelden bevindt zich een waardevol landschap met bijzondere natuurwaarden. De overzijde van de N16 kenmerkt zich door een gemengd ruimtelijk gebruik: baanwinkels en woningen. Ten oosten van het terrein begint een trage weg naar het bos.
- Het deels zonevreemd terrein is deels gelegen in de ankerplaats 'Zennegat-Battenbroek' en deels gelegen in het beschermd cultuur-historisch landschap 'Zennegat-Battenbroek'. Het terrein bevindt zich niet in het RUP/erfgoedlandschap 'Dijlemonding'. Het terrein bevindt zich wel deels in VEN-gebied 'De Samenvloeiing Rupel-Dijle-Nete'. De contouren van het GRUP houden rekening met de contouren van de huidige voetbalterreinen.
- Het westelijk deel van het deels zonevreemd terrein is mogelijk overstromingsgevoelig. Langsheen de voetbalterrein loopt een niet-geklasseerde waterloop, de Tibroekloop. Deze waterloop is ingebuisd in de jaren 1990 door Aquafin en rond het terrein gelegd.
- Mobiliteit: Er stoppen twee buslijnen op amper 100m van het terrein (lijnen 286 en 287 Boom – Willebroek – Mechelen). Er passeert een functionele fietsroute langs het terrein.

9.8.2 Ruimte vraag en probleemstelling

De club wil idealiter op deze locatie twee volwaardige velden realiseren om zijn volledige werking op deze site te kunnen realiseren. De club heeft een sterke lokale verankering (meeste leden uit Heffen en directe omgeving) en is uitgegroeid tot een club met meer dan 200 leden. Een herlocalisatie werd bekeken maar betekent steeds een bijkomend ruimtebeslag en aantasting van het agrarisch gebied in de regio, dat nog een grote aaneengesloten eenheid vormt met het Hombeeks Plateau. Uit noodzaak gebruikt de club nu een terrein aan de Uilmolenweg (Vrijbroekpark), deze locatie is om diverse redenen minder geschikt. Zo is het terrein buiten het bereik van de leden gelegen. De leden van deze lokale club komen immers met name uit omgeving Heffen. Verder zijn er andere Mechelse sportclubs met een ruimtebehoefte waarvoor de locatie aan de Uilmolenweg een gepastere locatie vormt, zie §9.10 Deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr.0).

9.8.3 Visie

Volgens het afwegingskader belandde het zonevreemd deel van dit recreatieterrein in **categorie 3**: opmaak deelplan, behoud lage dynamiek, geen uitbreiding mogelijk. Het betreft een bestaand recreatieterrein op het gewestplan dat tegemoet komt aan de behoefte voor openluchtrecreatie op lokaal niveau en dat nood heeft aan regularisatie van zonevreemde terreinen om te kunnen blijven functioneren.

Bestending lage dynamiek

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving laat een verhoging van de dynamiek van het zonevreemd deel van de club niet toe. De lokale openluchtrecreatieve functie wordt bestendigd, doch er worden verschillende voorschriften opgenomen om de dynamiek van deze functie in het zonevreemd deel laag te houden en de site inpasbaar te houden in de omgeving: waaronder

- de zone wordt expliciet bestendigd voor de huidige functie van lokale openlucht recreatie;
- de verlichting wordt beperkt in hoogte (bv. 15m). De verlichting wordt bij voorkeur neerwaarts gericht, strooielicht dient te worden vermeden.
- Het zonevreemde deel wordt enkel bestemd voor de inrichting van een openlucht sportterrein en bijhorende constructies (dug-outs, verlichting,...) en wordt gevrijwaard van bebouwing.

Uitbreidingsmogelijkheden bebouwing conform algemene visie

De bebouwing in het zone-eigen deel van de clubterrein (m.a.w. het huidige recreatiegebied in aansluiting met het woonlint), mag uitbreiden met 40% (van ca. 680m² naar 950m²). De maximale bouwhoogte in dit zone-eigendeel wordt afgestemd op de omgeving. Het maximaal aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee bouwlagen en dakverdieping. De maximale nokhoogte wordt beperkt tot 11m.

Buffering t.o.v. woonpercelen

In overeenstemming met één van de algemene doelstellingen van het RUP (zie § 8.2 Algemene doelstellingen) wordt een buffering voorzien tussen de recreatieve activiteit en de woonpercelen van 5m breed.

Nood aan parkeren

Volgens de Mechelse bouwverordening moet een sportterrein per 100m² sportterrein één parkeerplaats realiseren. SK Heffen moet volgens dit kencijfer met een totale oppervlakte van ca. 1,2 ha, 120 parkeerplaatsen realiseren. Met een gemiddelde oppervlakte van 10m² per parkeerplaats komt dit neer op een behoefte van 1.200m² voor een parking. Tot op heden is er onvoldoende ruimte voor deze parking op het terrein. Op piekmomenten (wedstrijden) wordt daarom geparkeerd op een terrein in de directe omgeving (overzijde gewestweg). Er kan eventueel door de club onderzocht worden of door het reorganiseren van de bebouwing meer ruimte vrijkomt en de parking wel op eigen terrein gerealiseerd kan worden. De club kan daarnaast bij de vergunningsaanvraag een afwijking van de kerncijfers in de Mechelse verordening aanvragen, bv. door aan te tonen dat voor (merendeel van) de activiteiten met de fiets gekomen wordt. Gezien het terrein op nog geen 5min. fietsen ligt van de woonkern Heffen, gezien doelgroep van deze activiteiten voor een groot deel uit jongeren bestaat en gezien het terrein is gelegen langs een functionele fietsroute kan verondersteld worden dat een aanzienlijk deel van de leden met de fiets komt. Voor wedstrijden kan met een overflowparking gewerkt worden.

De parking moet landschappelijk worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. Enkel de noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts dient de verhardingsgraad te worden beperkt door een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen en/of halfverharding.

Compensatie herbestemming natuurgebied

Door het planologisch bestendigen van het zonevreemde terrein wordt met dit RUP ca. 5.000m² natuurgebied herbestemd naar recreatiegebied. De stad zal deze herbestemming compenseren door elders op het Mechels grondgebied recreatiegebied om te zetten naar natuurgebied. Aan de Schotelveldstraat, op de grens met Willebroek, zal een gebied van eveneens ca. 5.000m² herbestemd worden van recreatiegebied naar natuurgebied. Op deze manier wordt bestaand bos, dat vandaag reeds aansluit bij het natuurgebied van Het Broek, beschermd. De feitelijke compensatie gebeurt in een andere planproces, omwille van procedurele redenen.



Figuur 36 Situering compensatiegebied aansnijding natuurgebied

9.9 Deelplan Gemeentelijk basketbalveld Marterstraat (nr.22 basislijst)

9.9.1 Synthese analyse

Aard activiteiten:

Basketbalveld en een klein gebouw voor lokale verenigingen.

Historiek:

Door vermoeden van vergunning dateren de gebouwen mogelijks reeds van vóór 1962.

Eigendomssituatie

In eigendom van de stad.

Planologisch kader:

- Stedelijk gebied: ja
- bestemming: woongebied/ bosgebied
- Ruimtelijk kwetsbaar gebied: ja
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: Geen
- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen (één gemeenschapshuis): vergund
 - o (half)verharding (basketbalveld): geen vergunningen gekend
 - o functie: vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

Het betreft een basketbalveld, een speeltuin en een gemeenschapshuis die gelegen zijn in de kern van Battel. Het terrein vormt impliciet onderdeel van de kern van Battel. Ten oosten van het perceel bevindt zich een hoge muur die de woonkern van Battel scheidt van de Dijlevallei.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: Het gebied is aangeduid als biologisch minder waardevol. Niet gelegen in de nabijheid van Natura2000-of VEN-gebied.
- Erfgoed: niet gelegen in waardevol erfgoed.
- Integraal waterbeleid: gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart. Deze kaart is echter opgemaakt op een bepaald schaalniveau en omvat dus geen fijne contouren. De grens van het valleigebied, die net ten oosten van het plangebied is gelegen, komt dus niet uit deze kaart naar voren (perceel ligt ca. 1,5m hoger dan naastgelegen Dijlevallei).
- Mobiliteit:

Het betreft een lokaal basketbal pleintje en een buurthuis. Dit wordt gebruikt door mensen van de directe omgeving. Er stopt geen bus aan het pleintje, wel een bushalte op 240m (Battelse Bergen, lijn 4). Er ligt geen fietsroute langs dit deelplan. Het dichtstbijzijnde fietspad ligt langs de Dijle (jaagpad). Gezien de aard van de activiteit komen de gebruikers bijna allen te voet en/of met de fiets.

9.9.2 Ruimtevrage en probleemstelling

Geen specifieke ruimtevrage. Vandaag zijn de activiteiten niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. In functie van het bieden van juridische rechtszekerheid (bv. voor aanvraag vergunning verbouwing) wordt dit dossier meegenomen in dit RUP.

9.9.3 Visie

Volgens het afwegingskader belandde dit recreatieterrein in **categorie 3**: beperken ruimtelijke dynamiek. Eén van de redenen hiervoor is dat het terrein is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (bestemming bosgebied) volgens het gewestplan. Bij een meer gedetailleerde analyse van het ruimtelijk functioneren, blijkt het terrein geen feitelijk onderdeel uit te maken van het bosgebied. Ten oosten van het perceel bevindt zich een hoge muur die de woonkern van Battel scheidt van de lager gelegen Dijlevallei. Het terrein vormt een integraal onderdeel van de woonkern van Battel (zoals ook te zien op onderstaande Figuren, Figuur 37, Figuur 38, Figuur 39).

Vanuit die optiek zou het gebied feitelijk in woongebied gelegen moeten zijn. Het gaat hier mogelijk om een foutieve intekening van het digitale gewestplan op kleinere schaal. Immers er lijkt geen rekening te zijn gehouden met het feit dat dit basketbalveld reeds sinds begin jaren 1970 effectief onderdeel vormt van de dorpskern van Battel.

De aanleg van publieke voorzieningen, woningen, een gemeenschapshuis, een plein en een woning is ruimtelijk verenigbaar met woongebied. Dit deelplan wordt om die reden dan ook verplaatst van categorie 3 naar categorie 1, aangezien de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet langer als criterium geldt.



Figuur 37 Situering deelplan Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat zomer 1971 (bron: AGIV)



Figuur 38 Situering deelplan Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat ortho 2018 (agiv)



Figuur 39 Foto dorp Battel en basketbalveld (bron: Google)

Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Dit deelplan ligt in de dorpskern van Battel, in stedelijk gebied. Het is niet wenselijk, conform de algemene visie, noch noodzakelijk om hier een vlekje recreatiegebied te creëren.

De publieke functies op dit deelplan (basketbalveld, speeltuintje en gemeenschapshuis) vormen een integraal onderdeel van de woonkern Battel (die volledig als woongebied is bestemd). Dit terrein wordt bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen op wijkniveau.

Uitbreidingsmogelijkheden conform algemene visie

Conform de algemene visie inzake uitbreidingsmogelijkheden mag voor de terreinen in categorie 1 de bebouwing uitbreiden. In het RUP zal echter een maximaal B/T-index worden opgelegd voor deze zone. Op die manier wordt verzekerd dat een deel van het gebied wordt gevrijwaard van bebouwing i.f.v. een speelplein of basketbalplein, de voornaamste huidige functie. De B/T index bedraagt maximaal 0,15. De maximale bouwhoogte wordt vastgelegd op twee bouwlagen en een dak afgestemd op de omgeving.

Afbakening plangebied

De Marterstraat, ten noorden van het gemeenschapshuis, ligt nog voor de helft in bosgebied. Dit fragment bosgebied wordt mee opgenomen in het plangebied en eveneens bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Die eveneens is bestemd voor de aanleg van openbare wegenis, aanhorigheden en groenaanleg.

Parkeerbehoefte

Gezien de aard van de activiteiten (plein op openbare domein en buurthuis) komen de gebruikers met name te voet of met de fiets.

9.10 Deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr.0)

9.10.1 Synthese analyse

Aard activiteiten:

Lokale voetbalclubs

Historiek:

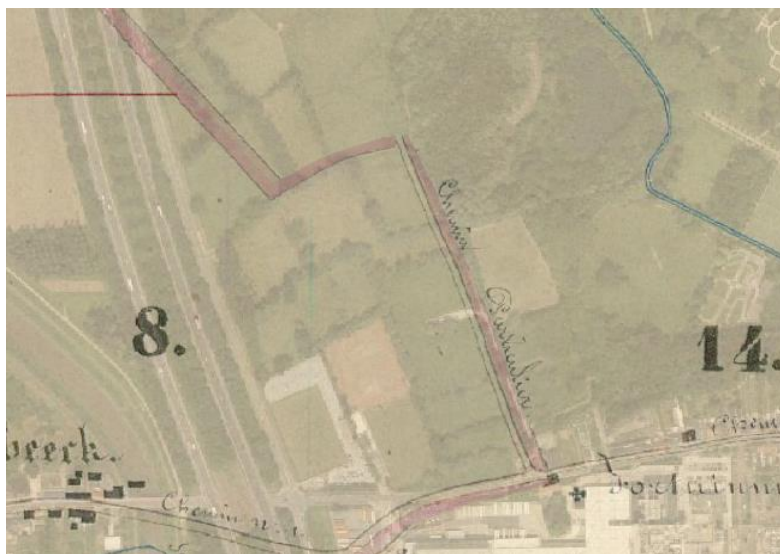
Vroeger voetbalveld van P&G + kaartclub + voetbalveld VK Schonenberg + voetbalvelden in gebruik door SK Heffen.

Eigendomssituatie

Eigendom van de stad, OCMW, Aquafin, AWV en private eigenaars. Onteigeningsplan gekoppeld aan dit dossier (zie bijlage).

Planologisch kader

- Stedelijk gebied: ja
- bestemming: recreatiegebied
- HAG: nee
- Buurt- en voetwegen: de Potaardestraat is op de kaart van de buurt- en voetwegen aangeduid als een private weg. De Hombeeksesteenweg is aangeduid als buurtweg nr.1.



Figuur 40 Buurt- en voetwegen t.h.v. deelplan Sportcluster Vrijbroekpark

- Vergunningsstatus:
 - o gebouwen: vergund
 - o (half)verharding (toegangsweg + parking): vergund
 - o functie (o.a. voetbalvelden incl. bijhorende infrastructuur zoals dug-outs en verlichting): vergund
- Verkaveling: neen

Ruimtelijke structuur en ruimtelijk functioneren:

Zie ook fotoreportage in bijlage.

- Vandaag zitten hier vier voetbalvelden van twee verschillende clubs (SK Heffen en VK Schonenberg). De kantines van twee clubs zijn geclusterd en deze worden samen ontsloten rechtstreeks tegenover P&G. Het meest noordelijke veld (nl. dit van VK Schonenberg) wordt ontsloten via de Potaardestraat en heeft daar een apart clubgebouw. De rest van de percelen langs de Potaardestraat wordt gebruikt als weide. Op de hoek van de Mechelseweg en de Potaardestraat bevinden zich enkele zonevreemde woningen.

Ruimtelijke context omgeving:

- Biodiversiteit: Het recreatiegebied is aangeduid als biologisch minder waardevol. Het grenst echter wel aan biologisch waardevol gebied en aan Natura2000gebied, nl. habitatrichtlijngebied 'Habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Het is niet in de nabijheid van VEN-gebied gelegen.
- Integraal waterbeleid: het terrein is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.



Figuur 41 Situering mogelijk overstromingsgevoelig gebied 2014, t.h.v. deelplan Sportcluster Vrijbroekpark

- Mobiliteit:
Er stoppen vier buslijnen op amper 200m van het terrein (lijnen richting o.a. Hombeek, Leest, het centrum).
De aanleg van een fietssnelweg is gepland langs het terrein, nl. de fietssnelweg richting Kapelle-Op-Den-Bos – Dendermonde. De site ligt op ca. 10 min. fietsen van het centrum van de stad, doch er is niet overal adequate fietsvoorziening aanwezig.

9.10.2 Ruimte vraag en probleemstelling

De stad wenst een aantal Mechelse clubs voor openlucht recreatie te clusteren op deze locatie, waaronder:

- voetbalclub VK Schonenberg: ruimtebehoefte: ca. 1 natuurlijk grasveld en 1 kunstgrasveld en bijhorende clubgebouwen
- rugbyclub Rugby Mechelen: ruimtebehoefte : met 1 natuurlijk grasveld en 1 kunstgras veld en bijhorende clubgebouw. De rugbyclub deelt momenteel twee velden met voetbalclub KWB Hombeek op Schrale Hamme (aan de andere zijde van de E19). Door het intensieve spel van Rugby is de combinatie met voetbal zeer moeilijk en zoekt de stad een nieuwe locatie voor de rugbyclub.

Daarnaast wenst de provincie, als beheerder van het Vrijbroekpark, de clubgebonden terreinen (zoals Hockey, voetbal) te verhuizen uit het centrale deel van park naar de rand waar ze minder impact hebben op de natuur. De Hockeyclub Vrijbroek, een vrij toegankelijk voetbalveld Vrijbroekpark en een multiveld voor schoolwerking Vrijbroek moeten hier ook een plek krijgen.

Verder wenst men de hoofdtoegang en bijhorende parking eveneens te verplaatsten naar het westen. De bomen aan de parking van de inkom van het Vrijbroekpark hebben te lijden onder de druk van de wagens.

De stad en de Provincie kijken dus naar dezelfde locatie om een sportcluster uit te bouwen, waardoor een samenwerking ontstond. De stad en de Provincie hebben studiebureau Stramien aangesteld om een inrichtingsplan voor de sportcluster op te maken. Het bestaande recreatiegebied aan de Uilmolenweg biedt een oplossing met name wanneer SK Heffen met zijn volledige werking naar de Gentsesteenweg kan verhuizen na goedkeuring van het RUP ZVR.

Het inrichtingsplan gaat uit van 3 kunstgrasvelden (voetbal, hockey, combi rugby/voetbal), 2 natuurgrasvelden (voetbal, rugby), één multiveld in synthetisch materiaal, één gebouw met onthaal park, kantine, kleedkamers en bergingen, waarbij de bestaande grachten- en bomenstructuur zoveel mogelijk behouden blijft.

9.10.3 Visie

Zie ook projectnota onteigeningsplan in bijlage.

Dit deelplan omvat geen zonevreemde recreatieterreinen. Binnen dit deelplan wenst de stad samen met de provincie, een sportcluster te realiseren ter hoogte van een bestaand recreatiegebied aan de rand van het Vrijbroekpark. In de sportcluster komen zowel clubs van de huidige locaties, clubs van elders in Mechelen die te maken met hebben met ruimtelijke knelpunten als vrij toegankelijke omnisportvelden. Hierbij worden volgende principes vooropgesteld:

Aftoetsing uitbreiding met draagkracht omgeving

De site is gelegen in stedelijk gebied, aard van de recreatieve activiteit is verenigbaar met de omgeving (bovenlokaal groendomein), het betreft een uitbreiding van een bestaand recreatiegebied. Het bestaande recreatiegebied aan het Vrijbroekpark biedt onvoldoende ruimte voor de inpassing van alle gewenste (kunstgras)terreinen. Het is het meest aangewezen om een uitbreiding te voorzien in directe aansluiting met het huidig recreatieterrein, ten noorden van het huidige recreatiegebied, tevens de meest perifere locatie van het park.

De kunstgrasvelden, de parking en de bebouwing zullen worden opgenomen in de bestemming recreatie. De omliggende zones worden beschouwd als 'bufferzones' tussen het meest intensieve gedeelte van de recreatiecluster en het feitelijke natuurlijke park. Binnen de bufferzones mag enkel zachte infrastructuur komen. Omdat de beschikbare ruimte van de ganse site beperkt is, worden natuurgrasvelden gesitueerd in de bufferzone. Deze velden zullen voorzien worden van een minimale infrastructuur (dug outs, ballenvangers, verlichting) .

Gecclusterde parking aan de openbare weg

Volgens de Mechelse bouwverordening moet een sportterrein per 100m² sportterrein één parkeerplaats realiseren⁶. Op deze site worden in totaal ca. 53.000m² sportterrein voorzien, wat resulteert in een nood aan ca. 530 parkeerplaatsen. Bij de vergunningsaanvraag echter kan echter afgeweken worden van de kencijfers in de Mechelse verordening door algemene visie en aanpak op parkeren en parkeeronthaal in het Vrijbroekpark toe te lichten en/of door aan te tonen dat voor de activiteiten deels met de fiets gekomen wordt.

De Provincie heeft in 2018 een MOBER laten opmaken. De MOBER voorziet in een parking voor 346 wagens. Dit aantal is afgeleid van de bestaande, te vervangen parkings in het park, de parkeerdruk in de omliggende wijk en rekening houdend met de toename van bezoekersaantallen omwille van de ontwikkeling van de sport- en recreatiezone. De nodige parkeerplaatsen voor de verschillende clubs worden gecclusterd in één geïntegreerde parking, zodat overflow en geïntegreerd ruimtegebruik kan plaatsvinden. De parking wordt gesitueerd langs de Hombeeksesteenweg, zodat deze parking multifunctioneel gebruikt kan worden als parking voor de recreatieterreinen en/of als parking voor de

⁶ Te realiseren op de eigen terreinen of op maximaal 500m van het perceel waarop een nieuwe functie/gebouw wordt gerealiseerd.

recreanten die langs hier het park betreden. De parking dient landschappelijk te worden ingepast door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter. Enkel de noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Voorts moet de verhardingsgraad worden beperkt door een maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen en/of halfverharding.

Maximale bundeling bebouwing waar mogelijk

Om het open en groen karakter van het parkdomein te bewaren worden de gebouwen van de verschillende clubs maximaal geclusterd (bv. clustering clubgebouw rugby en voetbal).



Figuur 42 Indicatieve inrichting sportcluster recreatiegebied Vrijbroekpark (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

Opmaken flexibel bestemmingsplan

De concrete inrichting van deze site moet worden uitgewerkt met een masterplan in afstemming met de visie voor het Vrijbroekpark. Waarbij enkele voorwaarden worden opgelegd m.b.t. de inrichting van het gebied.

10 **Motivatief afwijking HAG (deelplan 15)**

Na een uitvoerige analyse en de toepassing van een ruimtelijk aftoetsingskader werd voor uiteindelijk negen (deels) zonevrije recreatieterreinen de afweging gemaakt een ontwerp deelplan te maken. Van deze negen deelplannen ligt er één deels in herbevestigd agrarisch gebied: deelplan F.C. Zennester (nr. 15 – basislijst). Dit deelplan voorziet in een uitbreiding van een bestaand recreatiegebied.

Inzake de motivatie tot aansnijding van het herbevestigd agrarisch gebied middels het RUP “zonevrije recreatie” – deelplan 15 wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2010/01:

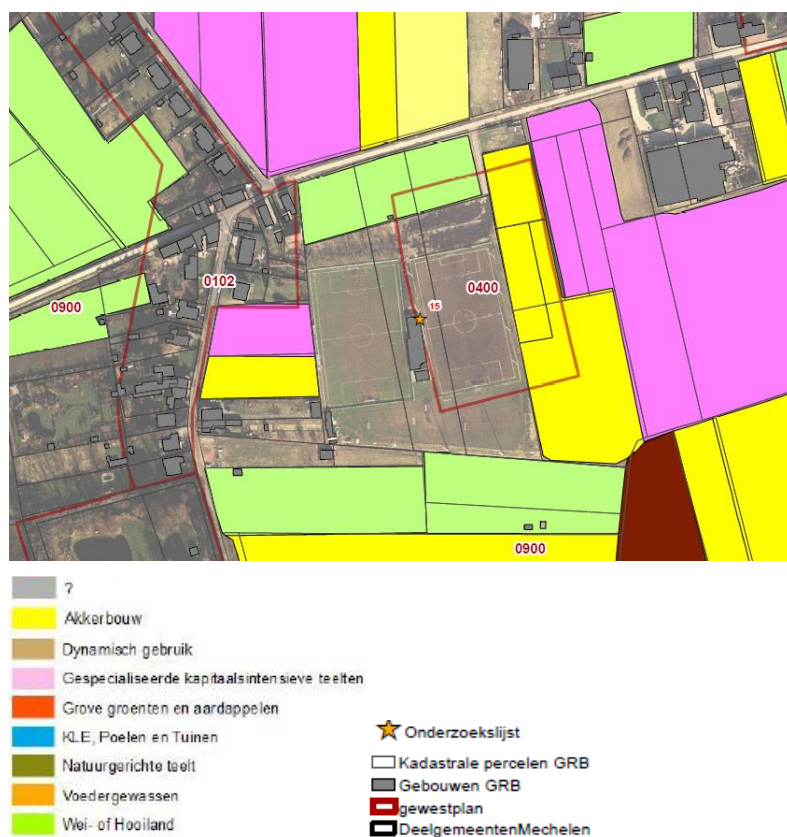
1. **onderzoek naar alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.**

Het is geen inplanting van een nieuw terrein, maar betreft een uitbreiding van een bestaand recreatiegebied. Het huidige recreatieterrein is te klein om tegemoet te komen aan de vraag naar accommodatie voor jeugdvoetbal in deze regio. Al sinds de jaren 1960 is hier een voetbalclub aanwezig.

In deze regio is nog één andere voetbalclub aanwezig, F.C. Huis ten Halve. In het kader van ruimtelijke duurzaamheid wordt een clustering van beide clubs vooropgesteld. Door recreatie-infrastructuur te bundelen kan meer open ruimte gevrijwaard worden op het Hombeeks plateau. De huidige locatie van club F.C. Huis ten Halve is minder gunstig (volledig zonevrij). F.C. Huis ten Halve wordt dan ook geïntegreerd in de sportcluster ter hoogte van F.C. Zennester, waardoor deze inname van het agrarisch gebied teniet wordt gedaan en terug ter beschikking komt van de landbouw.

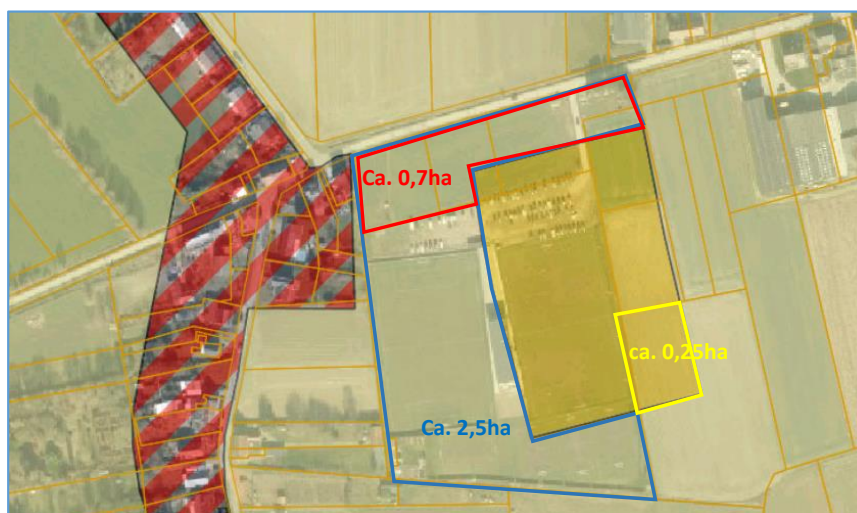
2. **Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur**

In de LIS (Landbouw-impact studie) wordt in beeld gebracht welke gronden binnen het deelplan effectief in landbouwgebruik zijn en welk belang voor de landbouw deze gronden hebben (waardevolle landbouwgronden of niet). Volgens het LIS voor het RUP zonevrije recreatie Mechelen zijn de huidige voetbalvelden van F.C. Zennester niet in landbouwgebruik. Het deel van het agrarisch gebied dat omgezet zal worden naar recreatie is deels in landbouwgebruik.



Figuur 43 Landbouwgebruikskaart t.h.v. deelplan F.C. Zennester

Ca.2,5ha gebied dat vandaag bestemd is als HAG, wordt herbestemd naar recreatiegebied. Van deze 2,5ha is vandaag 0,7ha effectief in landbouwgebruik of in onvergund recreatief gebruik, de rest is in vergund recreatief gebruik. Enkel deze 0,7ha wordt beschouwd als een effectieve aansnijding.



Figuur 44 Verduidelijking oppervlaktes deelplan F.C. Zennester

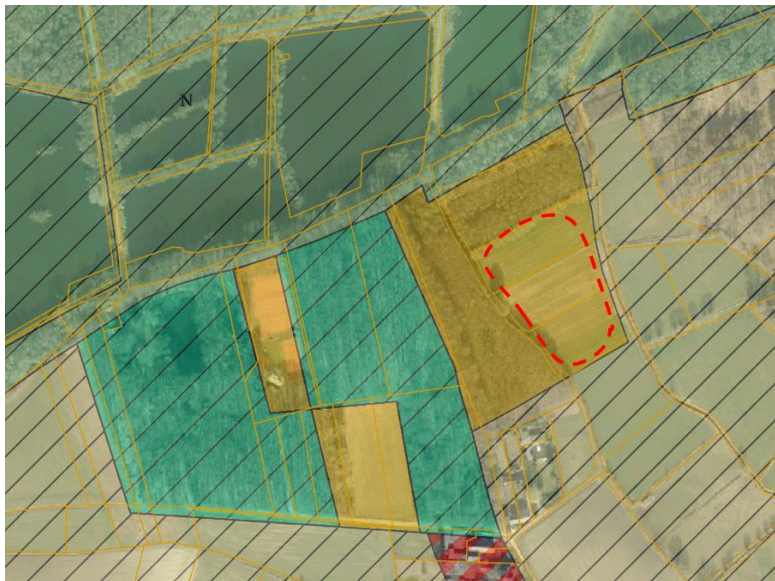
De stad Mechelen zal de aansnijding van HAG door dit deelplan, compenseren door op twee locaties op het Mechels grondgebied, bijkomend gebied voor landbouw te bestemmen:

- herbestemmen van een zonevreemd deel landbouwgebied binnen dit deelplan met een grootte van ca. 0,25 ha. Ten oosten van de huidige terreinen van F.C. Zennester ligt een stuk landbouwgrond die vandaag bestemd is als recreatieterrein, doch die niet noodzakelijk is voor de uitbreiding van deze sportcluster.

- herbestemmen van ca. 0,5 ha zonevreemde landbouwpercelen op de grens met Willebroek binnen het onderzoeksgebied aangeduid op Figuur 46. Deze herbestemming zal plaatsvinden in een apart planproces om procedurele redenen. Op de grens van het Blaasveld broek en het agrarisch gebied ten westen van Heffen liggen nog enkele vlekjes recreatiegebied. Enkele daarvan zijn wel degelijk ingevuld met recreatie. Doch degenen die nog een landbouwgebruik kennen en aansluiten bij het landbouwgebied, zal de stad bestendigen als landbouwgebied zie Figuur 46.



Figuur 45 Compensatie HAG binnen deelplan F.C. Zennester



Figuur 46 Compensatiegebied op de grens met Willebroek

3. Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw

Binnen het deelplan F.C. Zennester wordt van de ca. 7000m² landbouwgebied die effectief geschaad wordt, zal reeds ca. 2700m² gecompenseerd worden binnen het eigen deelplan en nog eens ca. 0,5ha binnen een apart RUP-proces.

11 Ruimtebalans

Onder de vorm van cijfergegevens kan een overzicht gemaakt worden van de verschillende bestemmingscategorieën en hun aandeel in het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Legende

GWP: gewestplan

BPA: bijzonder plan van aanleg

GP: grafisch plan

RUIMTEBALANS	Contour Projectgebied			Wonen			Bedrijvigheid			Recreatie		Landbouw		Bos, overig groen, reservaat en natuur			Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen			Overig (lijninfrastructuur, militaire gebieden, ...)			
	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	
Deelplan (nr.0) Sportcluster Vrijbroekpark	86811	0	86811	0	0	0	0	0	0	64066	86811	0	0	22745	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deelplan (nr.2) Chiro Muizen	10673	0	10673	0	0	0	0	0	0	0	6122	10673	0	0	0	4551	0	0	0	0	0	0	0
Deelplan (nr.4) VVKSM Parsifal	7417	360	7777	1600	48	0	5817	261	0	0	7777	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	0	0
Deelplan (nr.12) Life Style Center	3616	0	3616	1543	0	3616	0	0	0	0	0	0	0	2073	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deelplan (nr.13) Mechelse Kolveniersgilde	27791	0	27791	2782	0	10795	0	0	0	0	8017	0	0	209	0	4123	0	0	0	24800	0	4856	0
Deelplan (nr.15) F.C. Zennester	45892	0	45892	0	0	0	0	0	0	20023	43408	25869	2484	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RUIMTEBALANS	Contour Projectgebied			Wonen			Bedrijvigheid			Recreatie		Landbouw		Bos, overig groen, reservaat en natuur			Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen			Overig (lijninfrastructuur, militaire gebieden, ...)		
	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)	GWP (m²)	BPA (m²)	GP (m²)
Deelplan (nr.17) Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	0	10667	10667	0	6970	10667	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	663	0	0	3034	0
Deelplan (nr.19) SK Heffen	16946	0	16946	0	0	0	0	0	0	11245	16946	0	0	5701	0	0	0	0	0	0	0	0
Deelplan (nr.22) Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	2319	0	2319	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2120	0	0	0	0	2319	0	0	0

12 Op te heffen voorschriften

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden binnen de contour van het RUP.

12.1 Gewestplan

- “parkgebied” (cf.art.5 KB 28/12/1972)

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- *van toepassing op deelplan 0 (Sportcluster Vrijbroekpark), 22 (Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat)*

- “recreatiegebied” (cf.art.16 – 5.0 KB 28/12/1972)

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

- *van toepassing op deelplan 0 (Sportcluster Vrijbroekpark), 15 (F.C. Zennester), 19 (SK Heffen)*

- “agrarijs gebied” (cf.art.11 KB 28/12/1972)

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

- *van toepassing op deelplan 15 (F.C. Zennester)*

- “landschappelijk waardevol agrarijs gebied” (cf.art.15 – 4.6.1 KB 28/12/1972)

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

- *van toepassing op deelplan 2 (Chiro Muizen),*

- “woongebied met landelijk karakter” (cf.art.5 en 6 KB 28/12/1972)

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

- *van toepassing op deelplan 4 (VVKSM Parsifal)*

- “bufferzone” (cf.art.14 – 4.5 KB 28/12/1972)

De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

- *van toepassing op deelplan 4 (VVKSM Parsifal) en 12 (Life Style Center)*
- “woongebied” (cf.art.5 KB 28/12/1972)

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

- *van toepassing op 12 (Life Style Center), 13 (Kolveniersgilde) en 22 (Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat)*
- “militair gebied” (cf.art.17 – 6.1 KB 28/12/1972)

Militair gebied: gebied voor ander grondgebruik. In deze gebieden is woongelegenheden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

- *van toepassing op deelplan 13 (Kolveniersgilde)*
- “bosgebied” (cf.art.12 KB 28/12/1972)

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

- *van toepassing op deelplan 19 (SK Heffen), 22 (Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat)*

12.2 BPA's en RUP's

- BPA '33 quater'
 - voortuinstrook (deelplan 4 – VVKSM Parsifal; deelplan 17 – Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
 - wegenis (deelplan 4 – VVKSM Parsifal; deelplan 17 – b Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
 - strook voor binnenplaatsen en tuinen II (deelplan 17 – Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
 - Art.8 – bufferzone (deelplan 4 – VVKSM Parsifal)
 - Art.5 – Plaats bestemd voor openbare gebouwen (deelplan 17 – Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
 - Art.3 – strook voor hoogbouw (deelplan 17 – Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
- BPA '33 quater' – herziening
 - Art.4a - zone voor aaneengesloten bebouwing (deelplan 17 – Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
 - Art.4b – zone voor wegenis (deelplan 17 – Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan)
- RUP nr.5 zonevrije woningen (voor de delen van percelen gelegen binnen voorliggend RUP).

12.3 Verkavelingen

- niet van toepassing

13 Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 9°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; 10° verplicht in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;

Planschade

Artikel 2.6.1. van de codex stelt: “§2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1°het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2°het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3°het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4°enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”

In bepaalde gevallen is geen planschadevergoeding verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.1, §4.

Door het RUP zonevrije recreatie komen een aantal percelen in aanmerking voor planschade conform de richtlijn voor de opmaak van het register planbaten – planschaden.

Planbaten

Artikel 2.6.4 van de codex geeft de bestemmingswijzigingen aan die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing: “Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert”. In bepaalde gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.5 en artikel 2.6.6.

Door het RUP zonevrije recreatie komen een aantal percelen in aanmerking voor planbaten conform de richtlijn voor de opmaak van het register planbaten – planschaden.

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

In art. 6.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: “een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van [...] een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt.”

Door het RUP “zonevrije recreatie” komen een paar percelen in aanmerking voor bestemmingswijzigingscompensatie conform de richtlijn voor de opmaak van het register planbaten – planschaden.

“Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen.

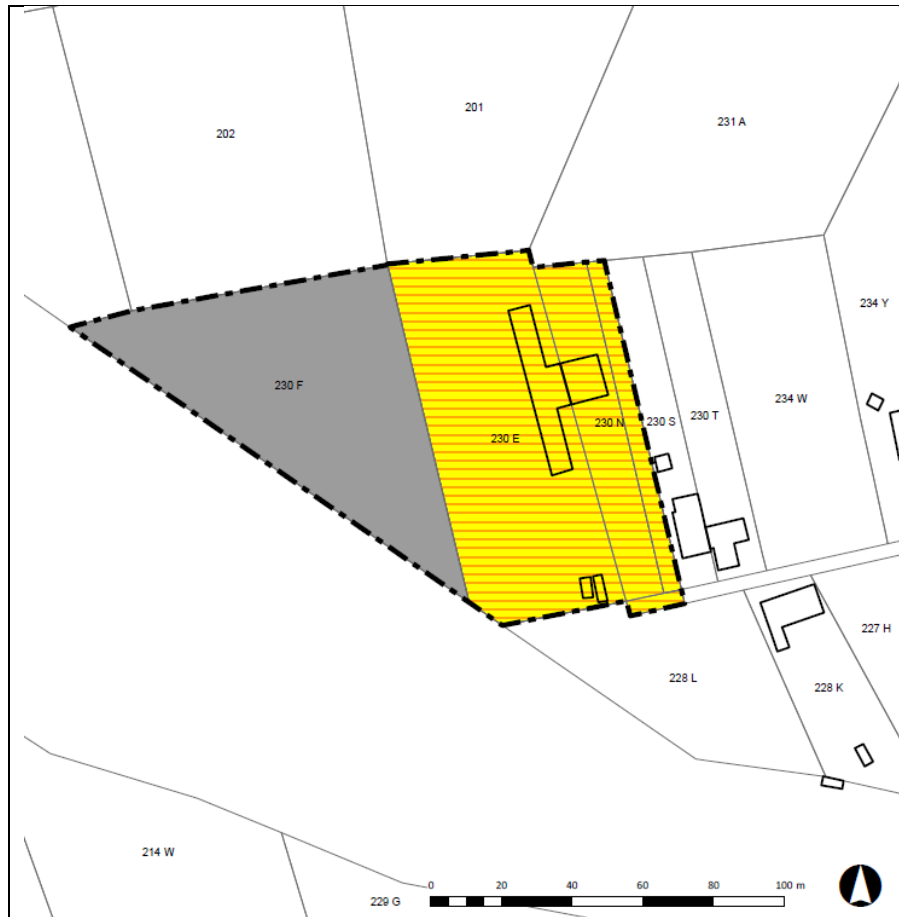
Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. Zoals bepaald in art. 2.2.5 §1, eerste lid, 9° en 10° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.”

“Onderstaande figuren zijn puur planologisch van aard: het betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel zou kunnen leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen.

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr 2011/1, p.40) “

Plancompensatie

-  geen plancompensatie
-  planbaten - van gemeenschapsvoorzieningen naar wonen
-  planbaten - van groen naar wonen
-  planbaten - van landbouw naar wonen
-  planbaten - van groen naar recreatie
-  planbaten - van landbouw naar recreatie
-  planschade - van bedrijvigheid naar recreatie
-  planschade - van wonen naar recreatie
-  planschade - van recreatie naar landbouw
-  planschade - van wonen naar gem.voorz.
-  planschade - van wonen naar groen
-  van wonen naar bedrijvigheid

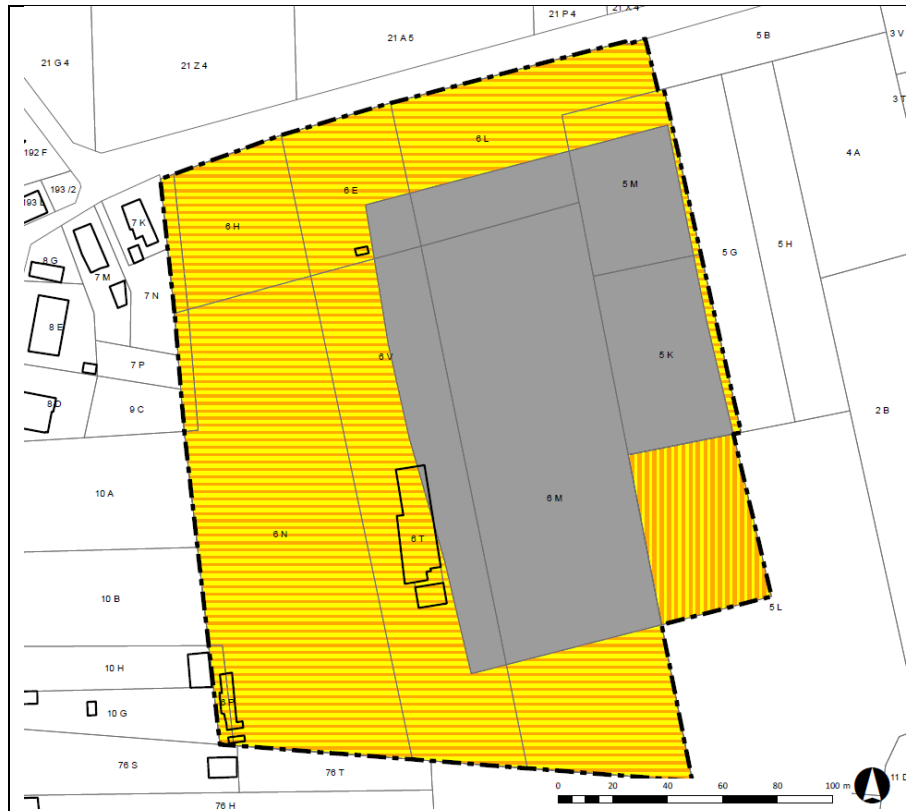


Figuur 47 Grafisch register deelplan Chiro Muizen (nr.2 basislijst)

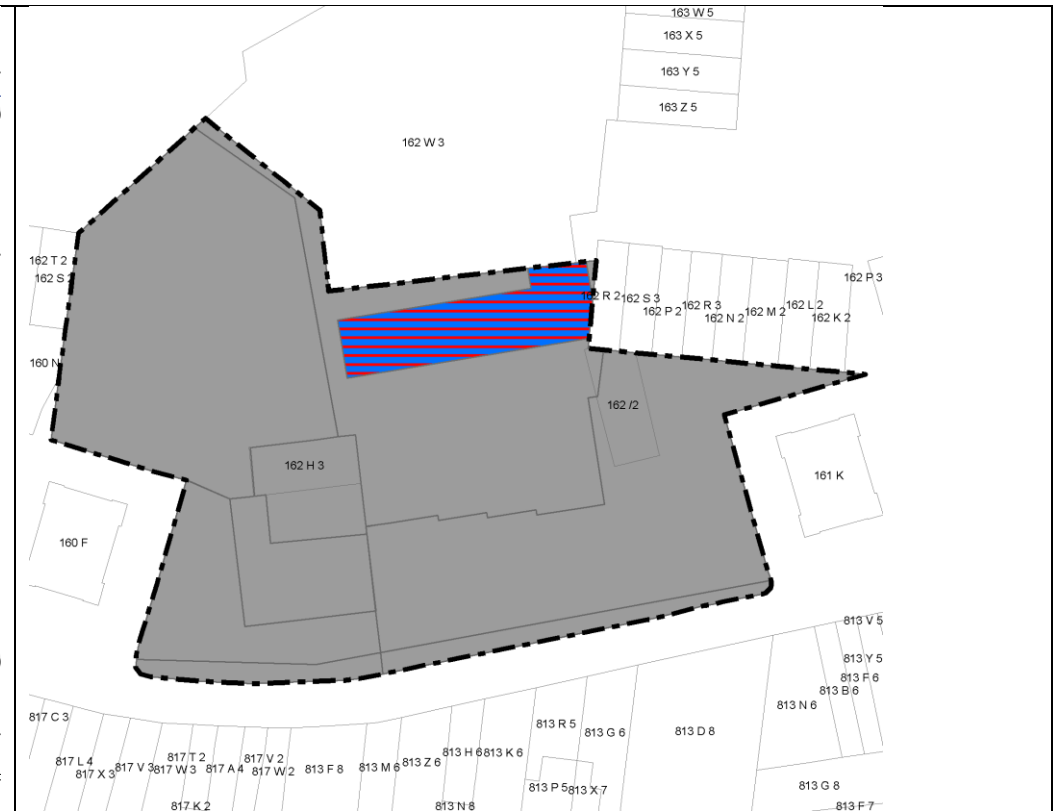


Figuur 48 Grafisch register deelplan VVKSM Parsifal (nr.4 basislijst)

93



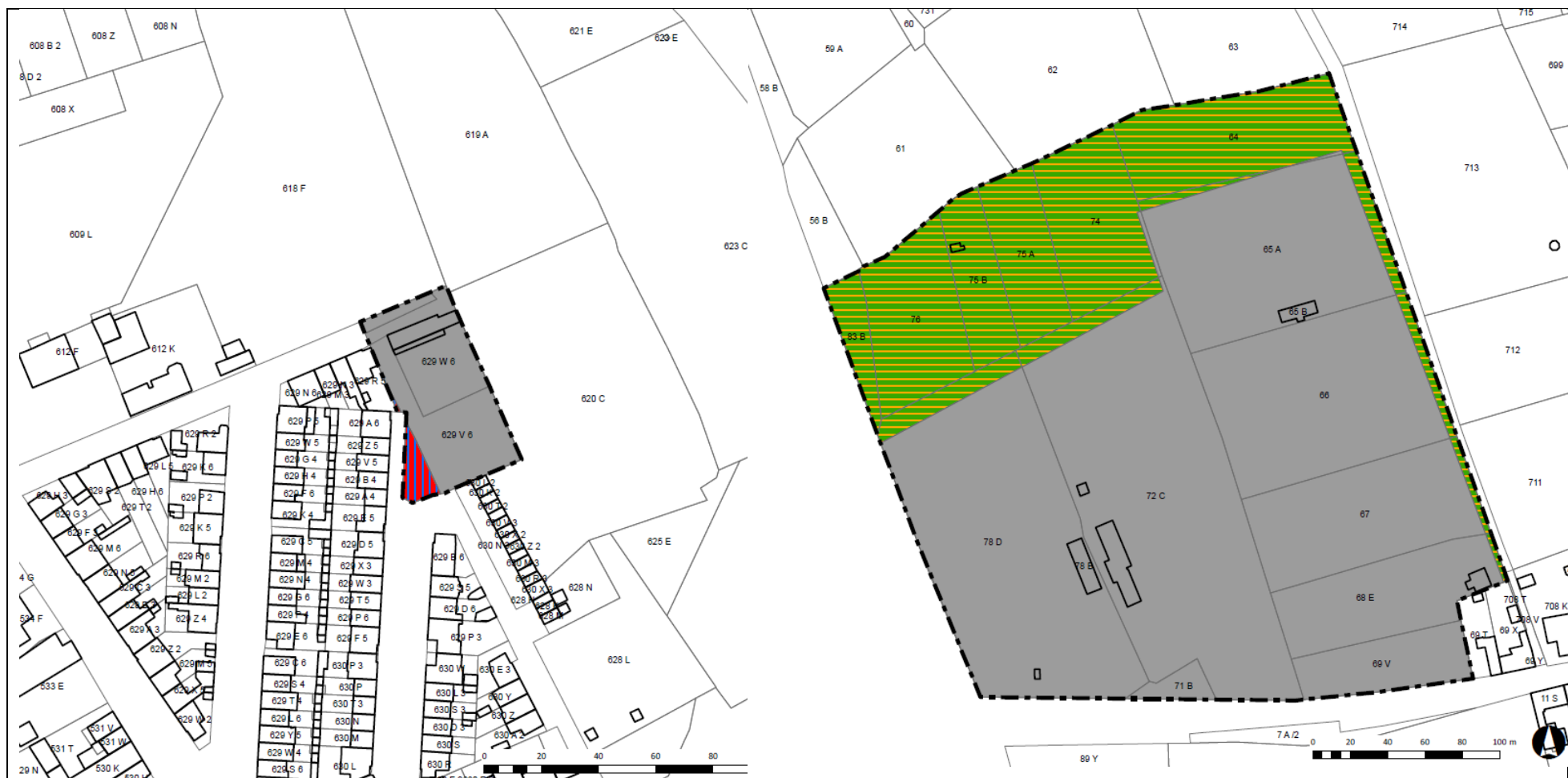
Figuur 51 Grafisch register deelplan F.C. Zennester (nr. 15 basislijst)



Figuur 52 Grafisch register deelplan gemeentelijk basketbalveld Kruisbaan (nr.17 basislijst)



Figuur 53 Grafisch register deelplan SK Heffen (nr. 19 basislijst)



Figuur 54 Grafisch register deelplan Gemeentelijk basketbalveld Marterstraat (nr.22)

Figuur 55 Grafisch register deelplan Sportcluster Vrijbroekpark (nr.0)

14 Screening plan-MER-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In het kader van deze wettelijke verplichting werd voor het RUP 'Zonevreemde recreatie' een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

14.1 Bepaling van de plan-MER-plicht

Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

>> RUP's vallen onder deze definitie;

Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

>> dit is het geval indien:

- Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
- Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht?

>> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Plannen die "van rechtswege" plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande "screening");
 - o Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004 en wijziging van 1 maart 2013 én niet gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
 - o Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is, uitgezonderd deze die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden.
 - Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> "screeningplicht"
 - Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het is niet uit te sluiten dat het RUP zonevreemde recreatie Mechelen betrekking heeft op een project vermeld in Bijlage II en/of III van het BVR van 10/12/2004 en wijziging van 1 maart 2013. Het RUP vormt alleszins het kader voor projecten onder één van de rubrieken van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van maart 2013.

Er kan bijkomend gemotiveerd worden dat het RUP het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt. Het handelt over reeds bestaande recreatieterreinen met een

lokaal karakter. Het RUP houdt slechts een beperkte wijziging in aangezien het een bestemming en/of uitbreiding onder voorwaarde van bestaande zonevreemde recreatieterrainen betreft. Bovendien beslaat het plangebied een oppervlakte van ca. 35 ha, of ca. 0,5 % van de totale oppervlakte van de Stad Mechelen. Tot slot bestaat het plangebied uit verschillende deelgebieden, verspreid over het grondgebied van Mechelen.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, of het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd

14.2 Conclusie verzoek tot raadpleging

14.2.1 Bodem

Vanuit de discipline bodem zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

14.2.2 Water

Er wordt geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline water.

14.2.3 Fauna en flora

Vanuit de discipline fauna en flora zijn geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten.

14.2.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Er wordt geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline landschap, bouwkundig en archeologie.

14.2.5 Mens

Er wordt geen aanzienlijk negatief effect verwacht voor de discipline mens.

14.2.6 Conclusie onderzoek milieueffecten

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie kan worden besloten dat t.g.v. het RUP 'zonevreemde recreatie' Mechelen er geen aanwijzingen zijn dat er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP 'zonevreemde recreatie', dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/04/2007.

14.3 Procedure plan-MER-screening en beslissing team MER

Datum ontvangst advies MER: 19/04/2017, dossiernummer: SCRPL17150.

Datum verzending screening naar adviesinstanties: 27/04/2017 en rappel op 29/05/2017

Beslissing team MER, zie bijlage.

15 Watertoets

15.1 Bespreking huidige toestand

15.1.1 Waterlopen

Een overzicht van de nabijheid van **waterlopen** t.o.v. de deelplannen wordt weergegeven in Tabel 15-1. Hierbij liggen de deelplannen allemaal in het stroomgebied van de Schelde, meer specifiek in het Dijle- en Zennebekken.

Tabel 15-1: Hydrografische karakteristieken in en in de omgeving van de verschillende deelplannen

Num mer	Deelplan	Waterloop in nabijheid
0	Sportcluster Vrijbroekpark	Grenzend aan de Stuivenbergloop (2 ^e cat) Nabij de Vrijbroekloop (2 ^e cat)
2	Chiro Muizen	Op 150 m van de Barebeek (1 ^e cat) Op 200 m van de Barebeek (2 ^e arm, 1 ^e cat)
4	VVKSM Parsifal	/
12	Life Style Center	/
13	Mechelse Kolveniersgilde	Grenzend aan de Vrouwvliet (1 ^e cat) Op m van de Maanhoevebeek (2 ^e cat)
15	F.C. Zennester	Op 300 m van de Dorpsloop (niet geklasseerd) Op 350 m van de Laarbeek (2 ^e cat)
17	Gemeentelijk Basketbalveld Kruisbaan	/
19	SK Heffen	Grenzend aan de Tibroekloop (niet geklasseerd) Grenzend aan een zijloop van de Tibroekloop (niet geklasseerd) Op 230m van de Stannebeek
22	Gemeentelijk Basketbalveld Marterstraat	Op 200 m van de Dijle (bevaarbaar)

15.1.2 Watertoetskaarten

Tabel 15-2: Overzicht watertoetskaarten

Deelplan	Grondwater- stromings-gevoelig	Infiltratie- gevoelig	Erosie- gevoelig	Winterbed	Overstromingsgevoeligheid	
					mogelijks	effectief
0	Zeer gevoelig	-	-	-	Ja	-
2	Matig	Ja	Deels	-	-	-
4	Matig	Ja	-	-	-	-
12	Zeer gevoelig	-	-	-	-	-
13	Matig tot zeer gevoelig	Deels	Deels	-	-	-
15	Matig	Ja	-	-	-	-
17	Matig	Ja	-	-	-	-

19	Matig	Ja	-	-	-	-
22	Zeer gevoelig	-	-	-	Ja ⁷	-

15.1.3 Zoneringsplan

In onderstaande tabel wordt per deelplan weergegeven in welke zone van het zoneringsplan elk plan zich bevindt. De zone 'geoptimaliseerd buitengebied' komt niet voor t.h.v. de recreatiegebieden.

Tabel 15-3: Aanduiding op het zoneringsplan per deelplan

deelplan	Centraal gebied	Collectief te optimaliseren buitengebied	Individueel te optimaliseren buitengebied
0	Ja	-	-
2	-	Deels	-
4	Ja	-	-
12	Ja	-	-
13	Deels	-	-
15	-	-	Deels
17	Ja	-	-
19	-	-	Deels
22	Deels	-	-

15.1.4 Effectbespreking

Er wordt van uit gegaan dat er op projectniveau zal voldaan worden aan de stedelijke en gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwateropvang. De opvolging van de regelgeving vindt plaats op vergunningenniveau en valt buiten het RUP.

Het RUP voorziet voor verschillende deelplannen in de mogelijkheid van (zei het zeer beperkte) extra bebouwingsmogelijkheden en extra (andere) verhardingsmogelijkheden. Hierbij worden in de stedenbouwkundige voorschriften beperkingen opgelegd inzake de oppervlakte die bebouwd (en verhard) mag worden. Verder wordt binnen de deelplannen gestreefd naar een zuinig ruimtegebruik en waterdoorlatende materialen of halfverharding. Er worden aldus geen aanzienlijke effecten verwacht voor wat betreft de afvoer van hemelwater. In enkele deelplannen worden ook kunstgrasvelden toegelaten. Deze gedraineerde sportvelden, die door de drainage als verharding werken, vallen ook onder de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het voldoen aan de verordening valt buiten het RUP en wordt opgevolgd op vergunningsniveau.

De aspecten rond afvalwater worden geregeld bij de vergunningsaanvraag en maken geen onderdeel uit van het RUP. Het RUP sluit het voorzien van installaties voor waterzuivering niet uit. Gezien de zeer beperkte omvang van de uitbreidingen of nieuwe functies, worden ook geen effecten verwacht ten aanzien van de capaciteit van de ontvangende RWZI. Bovendien bevinden verschillende deelgebieden zich reeds in centraal gebied (aansluiting op riolering). De overige deelplannen liggen deels in individueel te optimaliseren buitengebied (IBA) en collectief te optimaliseren buitengebied (aansluiting nog te realiseren). Er wordt in het RUP vanuit gegaan dat conform het zoneringsbesluit stappen worden gezet ter uitvoering van het zoneringsplan.

⁷ Hierbij dient de opmerking gemaakt te worden dat het huidige speelterrein iets hoger ligt, en gescheiden wordt van het overstromingsgebied door middel van een muur.

16 *Intentie tot onteigening ten algemene nutte*

Voor de realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'Zonevrije recreatie' – deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' te Mechelen moeten een aantal gronden ten algemene nutte onteigend worden, conform art. 2.4.3 e.v. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Hiervoor wordt in samenhang met het RUP een onteigeningsplan opgemaakt. Het feitelijk onteigeningsplan zal worden opgemaakt samen met de opmaak van het ontwerp RUP. In dit hoofdstuk wordt reeds de aanleiding en intentie tot onteigening bekendgemaakt. Dit onteigeningsplan zal enkel van toepassing zijn op percelen van deelplan 9 'Sportcluster Vrijbroekpark'.

16.1 *Aanleiding en algemene motivatie*

Zie projectnota - onteigeningsplan in bijlage.

De **stad** Mechelen en de **provincie** Antwerpen wensen samen een nieuwe **sportcluster** uit te werken aan de rand van het Vrijbroekpark. Hiermee willen ze tegemoet komen aan de **behoefte voor recreatieterreinen**. Het stedelijk gebied Mechelen kent een grote behoefte aan sportinfrastructuur. Het huidige aanbod is echter ontoereikend. Bovendien bevinden sommige clubs zich op locaties die op lange termijn niet houdbaar zijn. Conform het Vlaams Ruimtelijk beleidskader moet een stedelijk gebied als Mechelen voorzien in sport- en recreatie-infrastructuur op verschillende schaalniveaus.

De nieuwe sportcluster zal plaats bieden aan enkele clubs die niet langere op hun huidige locatie kunnen blijven (bv. door uitbreidingsbehoefte versus gebrek aan ruimte) en enkele clubs die vandaag al in de omgeving van het Vrijbroekpark aanwezig zijn.

Het clusteren van sportterreinen biedt verschillende voordelen (gezamenlijke parking, gezamenlijke wateropvang, één proces van herontwikkeling, één ontsluiting, gezamenlijk aanleggen en onderhouden van voorzieningen,...). Het clusteren van activiteiten is bovendien één van de ruimtelijke principes van het huidige Vlaams Ruimtelijk Beleid: "Het samenbrengen van verschillende activiteiten is belangrijk voor onder meer het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen." (Strategische visie BRV, 2018)

Activiteiten moeten daarbij met name geclusterd worden op strategische locaties. De site aan de Potaardestraat vormt om diverse redenen **een geschikte locatie voor een sportcluster**:

- De site ligt in stedelijk gebied. Bijkomende functies en ontwikkeling worden maximaal gebundeld in stedelijk gebied.
- Het gebied is al grotendeels bestemd voor recreatiegebied.
- Het gebied sluit aan bij een groot park, waar aan (zachte) recreatie kan worden gedaan.
- Het is goed bereikbaar.
- Grote onbebouwde gebieden die geschikt zijn voor recreatie, zijn in het stedelijk gebied nauwelijks te vinden. De enige andere centrale sportcluster is De Nekker.

Het beheer en de realisatie van het terrein zal georganiseerd worden door de overheid aangezien het een gedeelde sportsite betreft die door verschillende clubs en de provincie gebruikt zal worden. Het beheer van het complex is een gedeelde verantwoordelijkheid tussen de Stad en de Provincie. De stad zal het beheer en de uitbating van het sportgedeelte en gebouw op zich nemen. De directie van het Vrijbroekpark zal het beheer en onderhoud van de groenstructuren op zich nemen zodat het sportlandschap kan integreren met het parklandschap.

Om bovenstaande voorziening, die wordt gerealiseerd in ieders belang, te kunnen realiseren en beheren, zal de overheid overgaan tot onteigening voor de percelen die nog niet in hun eigendom zijn en nog niet in der minne zijn verkregen noch waarvoor een principieel akkoord tot aankoop is bekomen.

16.2 Te onteigenen gronden

Zie onteigeningsplan in bijlage

16.3 Onteigenende instantie

De stad Mechelen zal, in het kader van het RUP 'Zonevreemde recreatie' – deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' optreden als onteigenende instantie teneinde een cluster te realiseren voor openlucht sportterreinen.

Zie ook onteigeningsplan in bijlage

DEEL 2 BIJLAGEN

BIJLAGE 1	FOTOREPORTAGE
BIJLAGE 2	KAARTEN JURIDISCH PLANOLOGISCHE TOESTAND
BIJLAGE 3	KAARTEN BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND (ORTHO'S) T.H.V. DE DEELPLANNEN
BIJLAGE 4	GRAFISCHE PLANNEN
BIJLAGE 5	VERGUNNINGSDOSSIER PERCELEN DEELPLANNEN
BIJLAGE 6	KAARTEN VERGUNNINGSTOESTAND VAN DE FEITELIJKE SITUATIE
BIJLAGE 7	ONTEIGENINGSPLAN
BIJLAGE 8	PROJECTNOTA ONTEIGENINGSPLAN
BIJLAGE 9	BESLISSING TEAM MER
BIJLAGE 10	BESLISSING TEAM VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Bijlage 1 Fotoreportage

Bijlage 2 Kaarten juridisch planologische toestand

***Bijlage 3 Kaarten bestaande feitelijke toestand (ortho's) t.h.v. de
deelplannen***

Bijlage 4 Grafische plannen

Bijlage 5 Vergunningsdossiers percelen deelplannen

Bijlage 6 Kaarten vergunningstoestand van de feitelijke situatie

Bijlage 7 Onteigeningsplan

Bijlage 8 Projectnota onteigeningsplan

Bijlage 9 Beslissing Team Mer

Bijlage 10 Beslissing Team Veiligheidsrapportage
