

**6032 RUP zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en
jeugdactiviteiten**

Ontwerp – mei 2016

Toelichtingsnota – Mer-screening – Stedenbouwkundige voorschriften

opdrachtgever

Gemeente Wemmel

adres / locatie

Dr. H. Folletlaan 28
1780 Wemmel

ontwerper

SumResearch nv
Waterloolaan 69
B-1000 Brussel

t +32 02 512 70 11
f +32 02 512 31 90 brussel@sum.be
www.sum.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke planning
Kenmerk / RMT-RP-RUP-2016088-WEM-Zonevrije terreinen en gebouwen
voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten-def om gevoegd te worden bij het
besluit van de deputatie van 1 december 2016.

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning

Gezien en definitief vastgesteld door de
gemeenteraad in zitting van

20 oktober 2016

Op bevel,
De secretaris
Katrien De Taeye

de voorzitter
Raf De Visscher



Brussel, mei 2016

INHOUD

1	Inleiding	10
2	STAP 1 - Inventaris van de bestaande terreinen en gebouwen	11
2.1	Bestaande Sport- en recreatie-infrastructuur, Jeugd- en speelterreinen	14
2.2	Zone-eigen recreatie	31
2.3	Zonevrije recreatie	32
3	STAP 2 –De recreatieve vraag in Wemmel	33
3.1	Onderzoek naar de huidige behoeften – ‘de vraag’	33
3.2	Confrontatie van vraag en aanbod	36
4	STAP 3: Toetsing van de vraag aan de gewenste ruimtelijke structuur	36
4.1	RSV - Visie en doelstellingen	36
4.2	VSGB - Visie en doelstelling	36
4.3	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur regio Zenne-Dijle-Pajottenland	40
4.4	PRS Vlaams-Brabant - Visie en doelstelling	40
4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	40
4.5.1	Bindende bepalingen	40
4.5.2	Richtinggevend gedeelte	40
4.6	BPA's – RUP's	50
5	STAP 4: conclusie m.b.t. de zonevrije recreatie	51

5.1	Zone-eigen recreatie	51
5.2	Zonevrije recreatie	54
5.3	Ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur: supplementair afwegingskader	57
5.3.1	Opbouw afwegingskader	57
5.3.2	Visie	57
5.3.3	Algemene uitgangspunten	57
5.3.4	Definiëring bijkomend afwegingskader voor zonevrije sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur	58
5.3.5	Toetsing aan het afwegingskader	65
5.4	Weerhouden deelgebieden	85
6	Bestaande feitelijke toestand	86
6.1	Complex G.C. Zijp	86
6.2	Tennisterreinen BTC	89
6.3	Tennis Balcaen	92
6.4	Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion	94
6.5	Gemeentelijke vijver en Sporthal	97
6.6	Scoutslokalen Mercator	99
7	Bestaande juridische toestand	102
8	Gewenste Ruimtelijke visie per deelgebied	104
9	Mer-screening	108
9.1	Complex G.C. Zijp	110
9.1.1	Nulalternatief	110

9.1.2	Fauna en flora	11
9.1.3	Bodem	11
9.1.4	Water	11
9.1.5	Landschappen en relictten	12
9.1.6	Mobiliteit	12
9.1.7	Geluid.	12
9.2	Tennisterreinen BTC	12
9.2.1	Nulalternatief	12
9.2.2	Fauna en flora	12
9.2.3	Bodem	12
9.2.4	Water	12
9.2.5	Landschappen en relictten	13
9.2.6	Mobiliteit	13
9.2.7	Geluid.	13
9.3	Tennis Balcaen	13
9.3.1	Nulalternatief	13
9.3.2	Fauna en flora	13
9.3.3	Bodem	13
9.3.4	Water	13
9.3.5	Landschappen en relictten	14
9.3.6	Mobiliteit	14

9.3.7	Geluid.	144
9.4	Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion	145
9.4.1	Nulalternatief	145
9.4.2	Fauna en flora	146
9.4.3	Bodem	147
9.4.4	Water	148
9.4.5	Landschappen en relictten	153
9.4.6	Mobiliteit	154
9.4.7	Geluid.	154
9.5	Gemeentelijke vijver en SPorthal	155
9.5.1	Nulalternatief	155
9.5.2	Fauna en flora	156
9.5.3	Bodem	157
9.5.4	Water	158
9.5.5	Landschappen en relictten	163
9.5.6	Mobiliteit	164
9.5.7	Geluid.	164
9.6	Scoutslokalen Mercator	165
9.6.1	Nulalternatief	165
9.6.2	Fauna en flora	166
9.6.3	Bodem	167

9.6.4	Water	16
9.6.5	Landschappen en relictten	17
9.6.6	Mobiliteit	17
9.6.7	Geluid.	17
9.7	Grensoverschrijdende effecten	17
9.8	Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-mer	17
10	Ruimtebalans – Register planschade /planbaten	17
10.1	Ruimtebalans	17
10.2	Register planschade/planbaten	17
11	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	17

KAARTEN

Kaart 1: Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen op kadasterplan	12
Kaart 2: Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen op gewestplan	13
Kaart 3: Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen t.a.v. VSGB (deelplan 5)	40
Kaart 4: Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen t.a.v. VSGB (deelplan 6)	41
Kaart 5: Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen t.a.v. herbevestigde agrarische, natuur- en bosgebieden	44
Kaart 6: Globale gewenste structuur Wemmel	49
Kaart 7: Gewestplan	111
Kaart 8: Biologische waarderingskaart	112
Kaart 9: Bodemkaart	114
Kaart 10: Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	116
Kaart 11: Watertoetskaart - recente en natuurlijke overstromingsgebieden	117
Kaart 12: Hellingenkaart [%]	118
Kaart 13: Watertoets - rioleringstoets	119
Kaart 14: Landschapsatlas	120
Kaart 15: Gewestplan	122
Kaart 16: Biologische waarderingskaart	124
Kaart 17: Bodemkaart	125
Kaart 18: Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	127
Kaart 19: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden	128
Kaart 20: Hellingenkaart [%]	129
Kaart 21: Watertoets - rioleringstoets	130
Kaart 22: Landschapsatlas	131
Kaart 23: Gewestplan en BPA's	134
Kaart 24: Biologische waarderingskaart	136

Kaart 25: Bodemkaart	132
Kaart 26: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden	139
Kaart 27: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden	140
Kaart 28: Hellingenkaart [%]	141
Kaart 29: Watertoets - rioleringstoets	142
Kaart 30: Landschapstatlas	143
Kaart 31: Gewestplan	145
Kaart 32: Biologische waarderingskaart	146
Kaart 33: Bodemkaart	147
Kaart 34: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden	149
Kaart 35: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden	150
Kaart 36: Hellingenkaart [%]	151
Kaart 37: Watertoets- rioleringstoets	152
Kaart 38: Landschapsatlas	153
Kaart 39: Gewestplan	154
Kaart 40: Biologische waarderingskaart	156
Kaart 41: Bodemkaart	157
Kaart 42: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden	158
Kaart 43: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden	160
Kaart 44: Hellingenkaart [%]	161
Kaart 45: Watertoets - rioleringstoets	162
Kaart 46: Landschapsatlas	163
Kaart 47: Gewestplan	165
Kaart 48: Biologische waarderingskaart	166
Kaart 49: Bodemkaart	167
Kaart 50: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden	168
Kaart 51: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden	170
Kaart 52: Hellingenkaart [%]	171

Kaart 53: Watertoets - rioleringstoets

172

Kaart 54: Landschapsatlas

173

A. TOELICHTINGSNOTA

1

INLEIDING

In 2006 werd door het Gemeentebestuur van Wemmel aan SumResearch gevraagd om zowel het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op te maken, als om een sectoraal BPA zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten op te stellen.

In het kader van de opmaak van het BPA werd een inventarisatie gemaakt van de zonevrije recreatie, die ook in het GRS is opgenomen. Met de verdere opmaak van het BPA is daarna gewacht tot de goedkeuring van het GRS. Dit is op 27 januari 2011 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en op 23 juni 2011 gepubliceerd in het staatsblad. In het najaar van 2011 is daarop de opmaak van het RUP – en niet langer meer een BPA, uiteraard – gestart.

De eerste doelstelling van de opmaak van het RUP is nog steeds om de bestaanszekerheid en/of toekomstmogelijkheden voor de recreatie in Wemmel te verzekeren. Het RUP zoekt een oplossing voor die sites die zich momenteel op het gewestplan niet in een voor recreatie bestemde zone bevinden, maar waarvan het behoud en/of de ontwikkeling wel is gewenst. Om dit op een gecoördineerde en planmatige manier aan te pakken, wordt de methodiek zoals voorgesteld in de ministeriële omzendbrief RO 98/05 gehanteerd:

- Als basis wordt eerst een **analyse van de bestaande toestand** opgemaakt (Inventaris van de bestaande terreinen en gebouwen). Deze inventaris biedt een overzicht van de belangrijkste elementen inzake de bestaande terreinen en gebouwen, zoals de aanwezige infrastructuur, de gebruikers, de eigendomstoestand en de juridische toestand. Tevens dient de ligging van de terreinen en gebouwen op een kaart te worden aangeduid.
- De volgende stap bestaat uit het nagaan welke de **behoeften** zijn en wat het aanbod is inzake de infrastructuur voor de zonevrije terreinen en gebouwen.
- De derde stap bestaat uit het toetsen van de gewenste terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten aan **de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente**. Een aantal vragen worden daarbij als essentieel geacht: komt de schaal van de activiteiten overeen met het niveau van Wemmel als hoofddorp en Bouchout als woonkern? Hoe past de locatie van het betrokken terrein binnen de gewenste, ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Wemmel? Zijn er in de kern voorzieningen waarmee een bundeling al dan niet mogelijk of gewenst is? Zijn er elementen uit het buitengebied die randvoorwaarden kunnen opleggen aan de ontwikkeling van de terreinen en gebouwen voor sport- recreatie of jeugdwerking?
- De laatste stap bestaat uit de **confrontatie van de vorige stappen**. Over alle terreinen wordt er individueel een uitspraak gedaan volgens een van de volgende formuleringen:
 - o handhaving en/of vervanging van bestaande terreinen of gebouwen;
 - o uitbreiding van bestaande terreinen of gebouwen;
 - o verwijdering van bestaande terreinen of gebouwen;
 - o realisatie van nieuwe terreinen of gebouwen.

Hierover wordt dan een vooroverleg georganiseerd, waarna kan worden gestart met het eigenlijke RUP.

2

STAP 1 - INVENTARIS VAN DE BESTAANDE TERREINEN EN GEBOUWEN

Een visie op de gewenste ontwikkeling van de recreatie in Wemmel kan niet worden geformuleerd zonder de bestaande toestand van de infrastructuur van de sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten te kennen. Het opmaken van een inventaris van de bestaande recreatieve voorzieningen is dan ook de eerste stap in het ontwikkelen van een gewenste visie.

De inventaris werd opgemaakt op basis van een enquête en verder verfijnd d.m.v. terreinonderzoek. Deze enquête is gehouden onder alle verenigingen van Wemmel die sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten organiseren.

Op basis van deze enquête en het terreinonderzoek werden in Wemmel 20 terreinen en gebouwen voor sport- en recreatieactiviteiten gelokaliseerd. Deze locaties worden op Kaart 1 en Kaart 2 weergegeven, de nummers in onderstaande tekst verwijzen naar de nummers op de kaart.

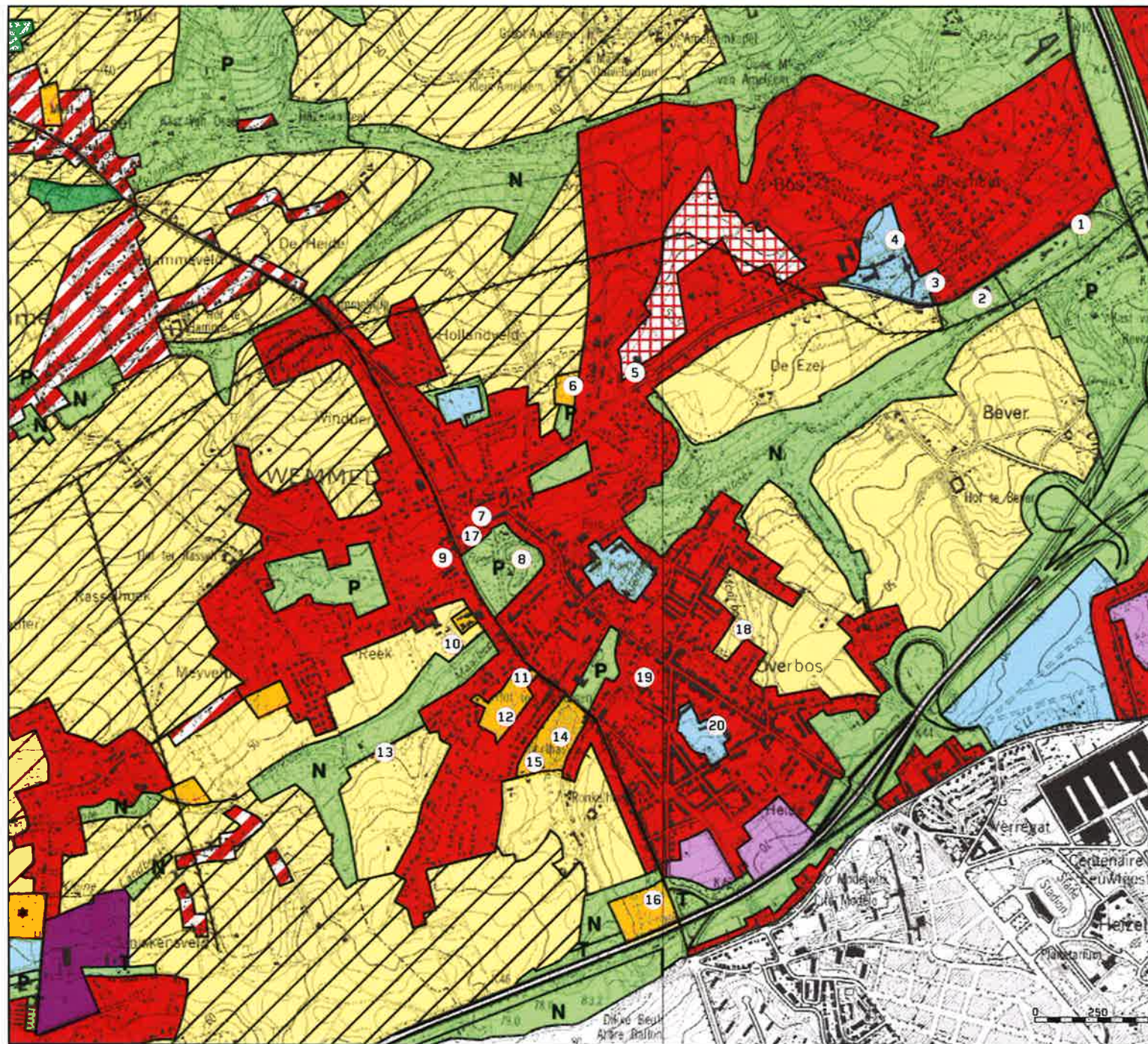


Kaart 1
Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen
op kadasterplan

- (1) Complex "Fortis"
- (2) Complex "G.Z. Zijp"
- (3) Jeugdhuis Barcode
- (4) Zwembad
- (5) Manege Jochri
- (6) Tennisterreinen BTC
- (7) Chiro
- (8) Vijver Gemeentehuis
- (9) CC De Zandloper
- (10) Tennis Balcaen
- (11) Petanque
- (12) Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- (13) Manege Dieleman
- (14) Gemeentelijke vijver
- (15) Gemeentelijke sporthal
- (16) Bowlingcomplex
- (17) Zaal SKC
- (18) Scoutslokalen Mercator
- (19) Scouts "Egmont-Orion"
- (20) Scouts Residentie Geurts



0 250 500



Kaart 2

Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen op gewestplan

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zipp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 5 Manege Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- 13 Manege Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 18 Scoutslokale Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts



2.1**BESTAANDE SPORT- EN RECREATIE-INFRASTRUCTUUR, JEUGD- EN SPEELTERREINEN****(1) Complex "Fortis"**

- locatie: Zijp 177, langs de Maalbeek, aan de gemeentegrens met Meise en Grimbergen.
- infrastructuur: vijver met visfaciliteiten, parking, kantine en vestiaire, bergplaats
- juridische toestand: gewestplan, parkgebied

(2) Complex "G. Z. Zijp"

- locatie: Zijp 101, langs de Maalbeek
- infrastructuur: vijver met visfaciliteiten, sportvelden, voetbalveld, kantine
- juridische toestand: gewestplan, park- en natuurgebied

(3) Jeugdhuis Barcode : het jeugdhuis is intussen niet meer op dit adres gevestigd.

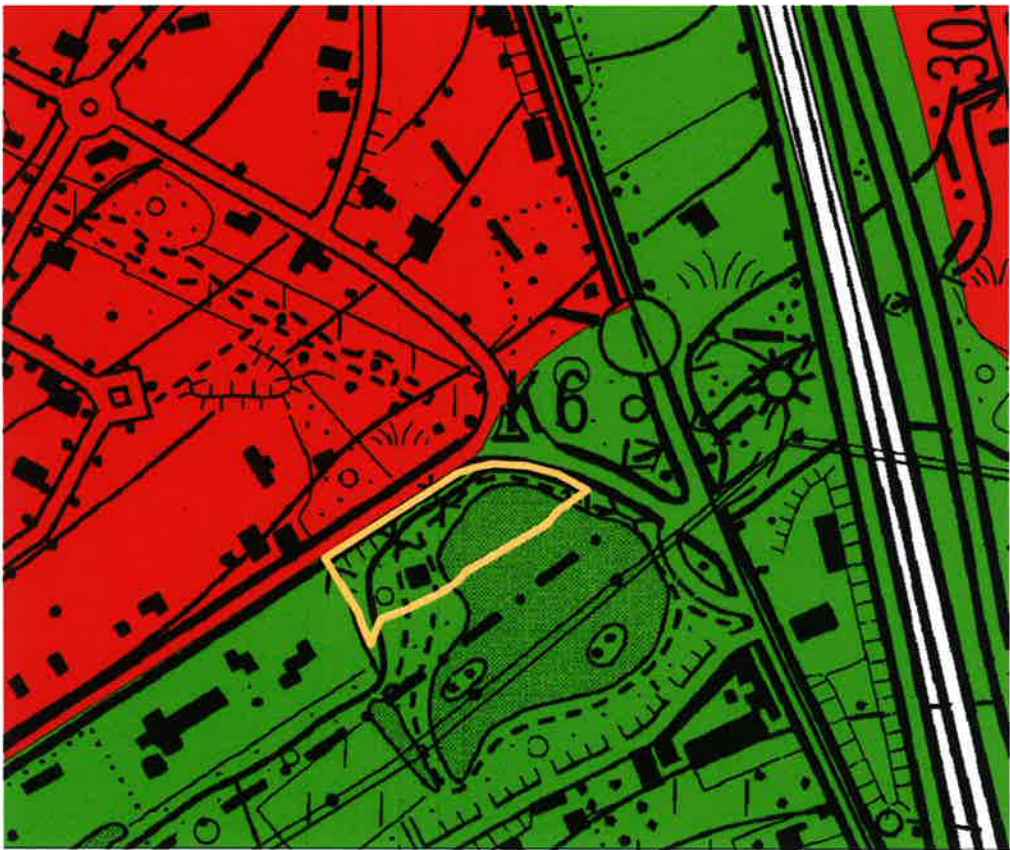
- locatie: Zijp 18B
- infrastructuur: jeugdhuis
- juridische toestand: gewestplan, woongebied

(4) Zwembad

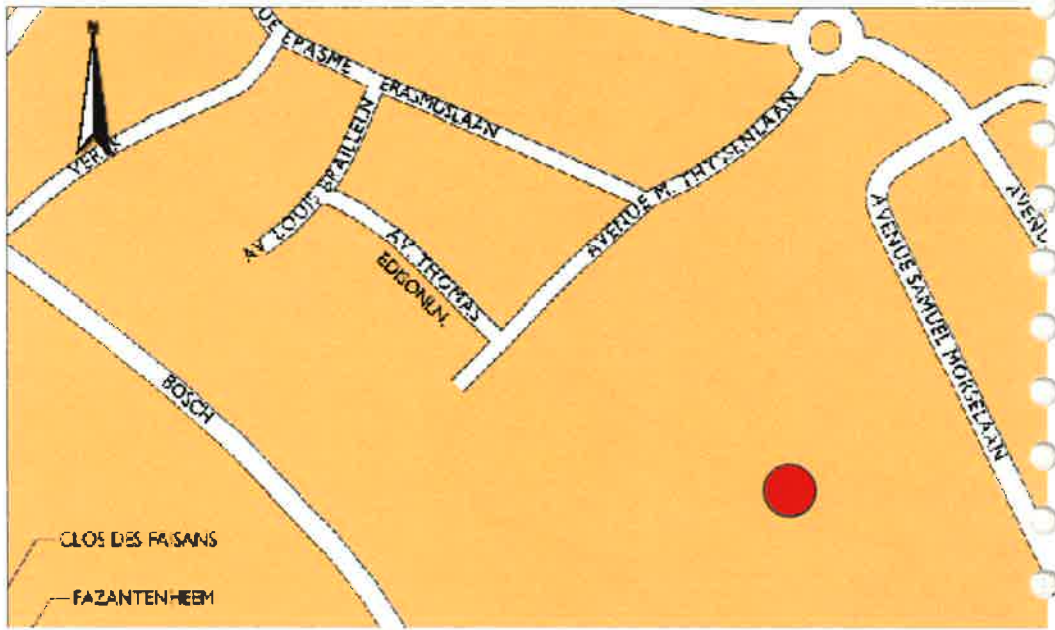
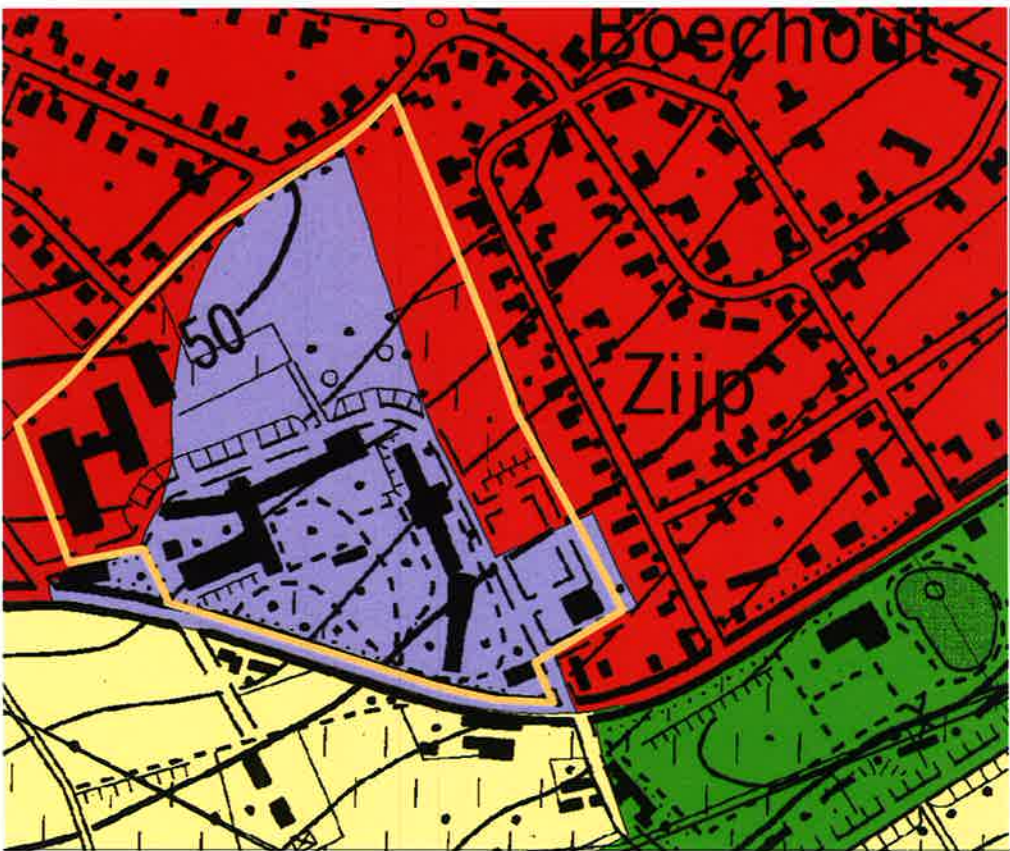
- locatie: Campus Wemmel, Zijp 14-16
- infrastructuur: zwembad en sporthal
- juridische toestand: gewestplan, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

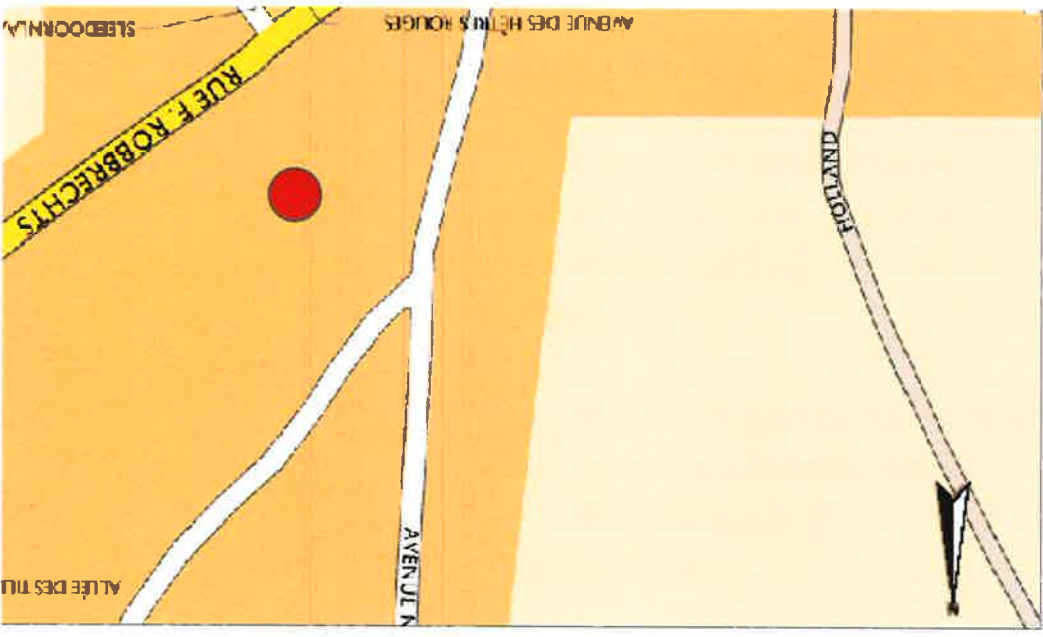
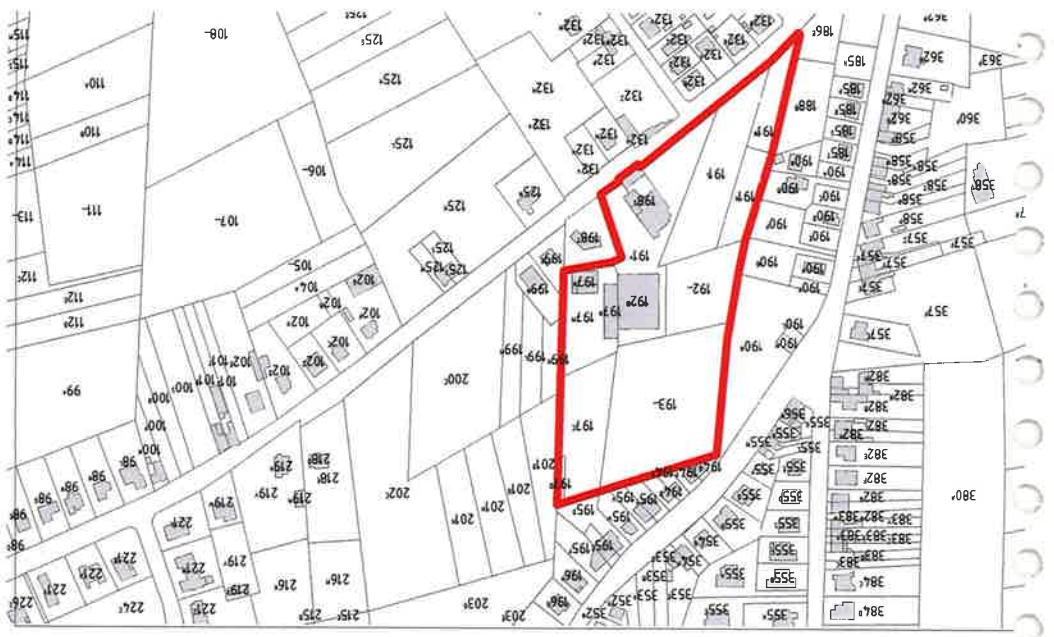
(5) Manege Jochri

- locatie: Fr. Robberechtstraat 160
- infrastructuur: manege
- juridische toestand: gewestplan, woongebied en woonuitbreidingsgebied









(6) Tennisterreinen BTC

- locatie: Neerhoflaan 22
- infrastructuur: 7 tennisvelden, 2 petanquevelden, 1 opslagruimte, tuinhuis, parking
- juridische toestand: gewestplan, recreatiegebied

(7) Chiro

- locatie: De Raedemaekerlaan
- infrastructuur: chirolokalen
- juridische toestand: gewestplan, woongebied - BPA Centrum (28/05/1964). De terreinen van Chiro Wemmel liggen binnen het BPA Centrum in zone voor bijgebouwen zonder verdieping en zijn dus zonevrij.

(8) Vijver Gemeentehuis

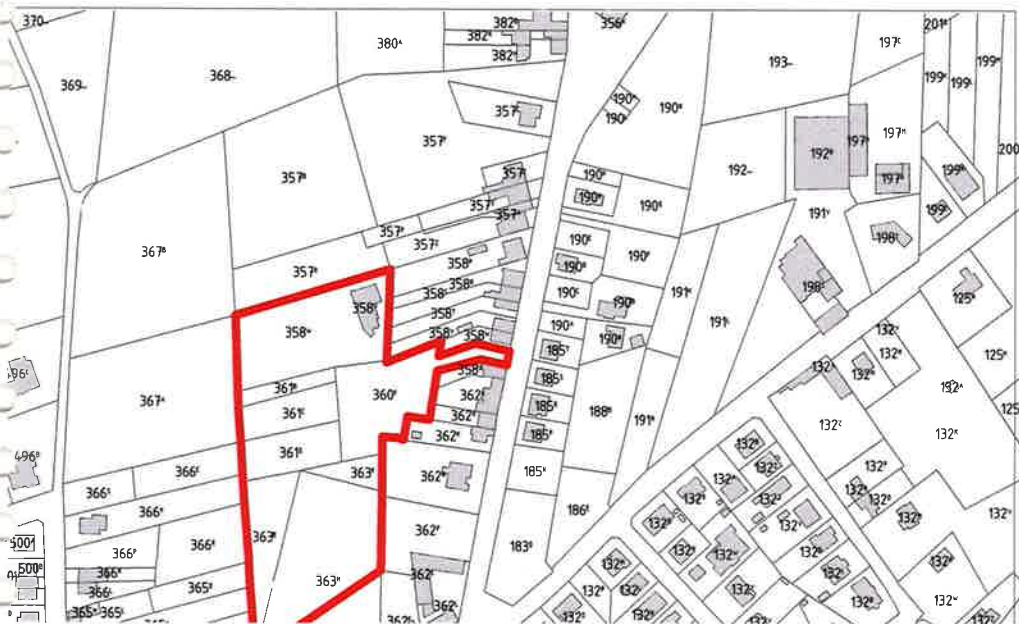
- locatie: Dr. H. Folletlaan
- infrastructuur: visvijver
- juridische toestand: gewestplan, parkgebied - BPA Centrum

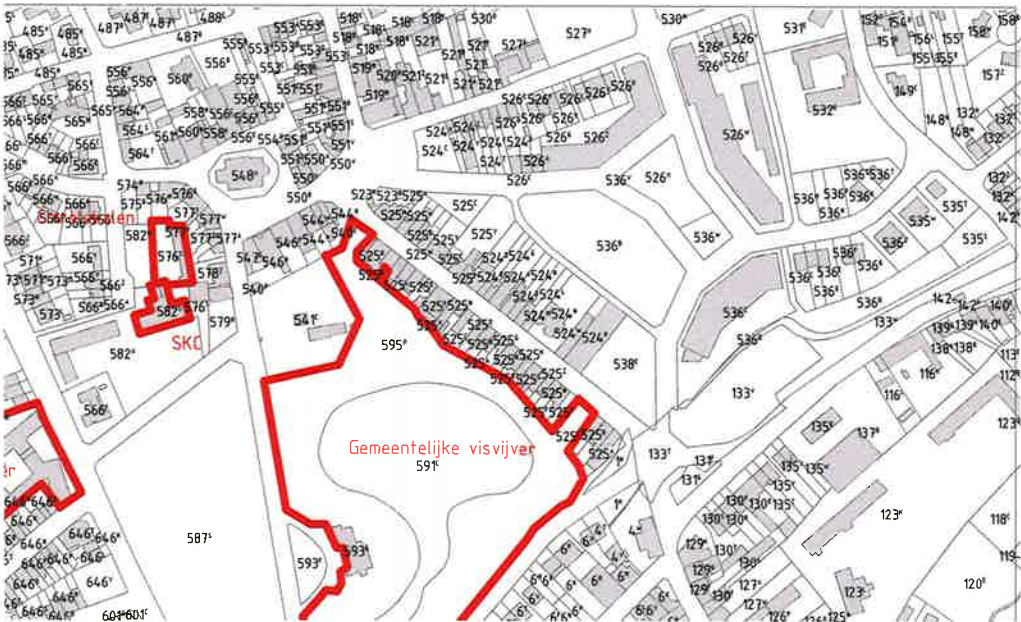
(9) CC De zandloper

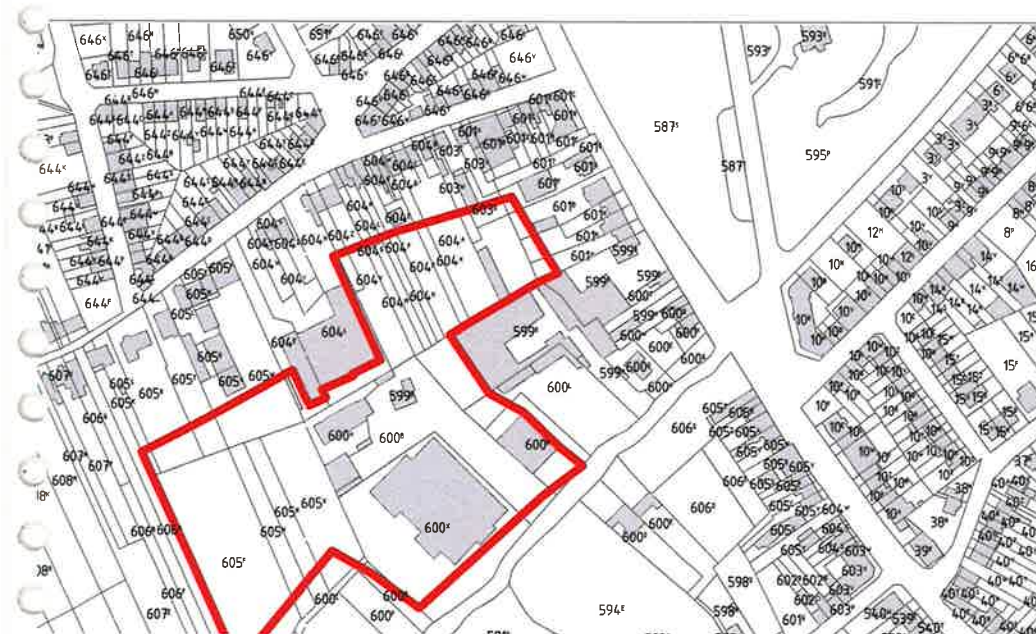
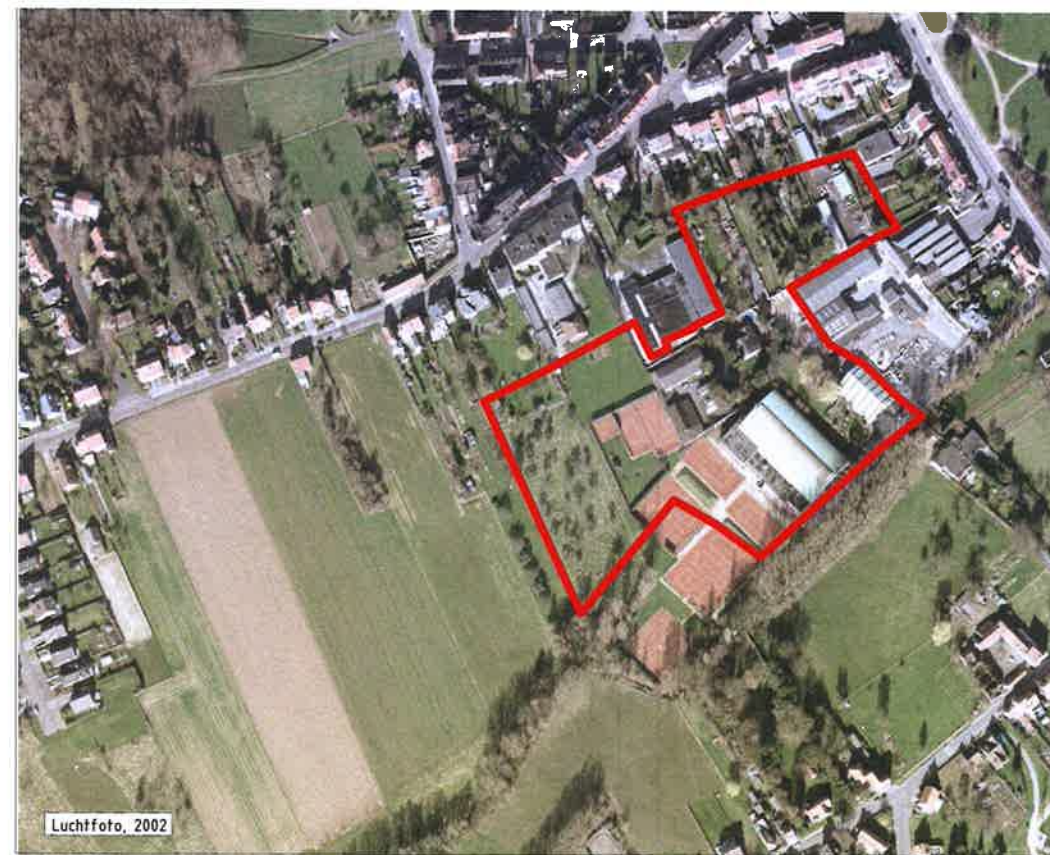
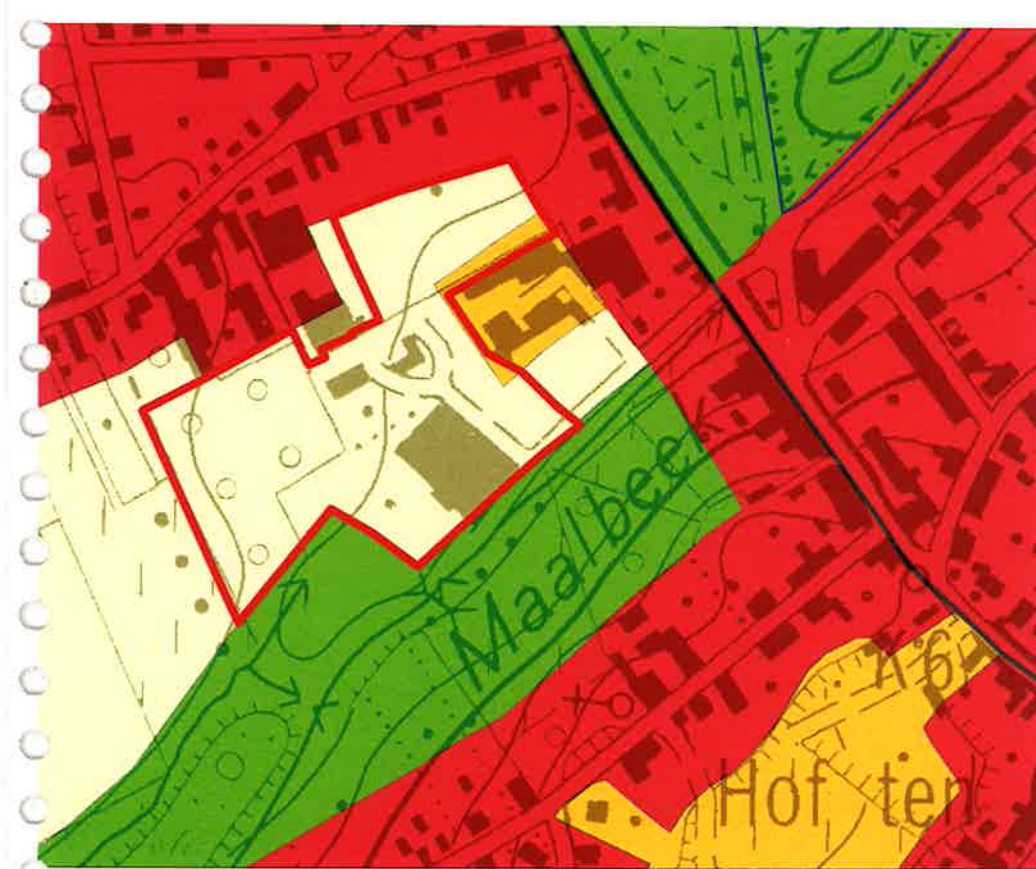
- locatie: Kaasmarkt 75
- infrastructuur: cultureel centrum
- juridische toestand: gewestplan, woongebied - BPA Centrum

(10) Tennis Balcaen

- locatie: Tennisdreef 25
- infrastructuur: Tennishal, tennisvelden
- juridische toestand: gewestplan, landbouw- en natuurgebied







(11) Petanque

- locatie: Steenweg op Brussel 113
- infrastructuur: petanquevelden, voetbalvelden, kantine, parkeerterrein en tribune
- juridische toestand: gewestplan, recreatiegebied

(12) Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion

- locatie: Steenweg op Brussel 113
- infrastructuur: petanquevelden, voetbalvelden, kantine, parkeerterrein en tribune
- juridische toestand: gewestplan, recreatiegebied

(13) Manege Dieleman

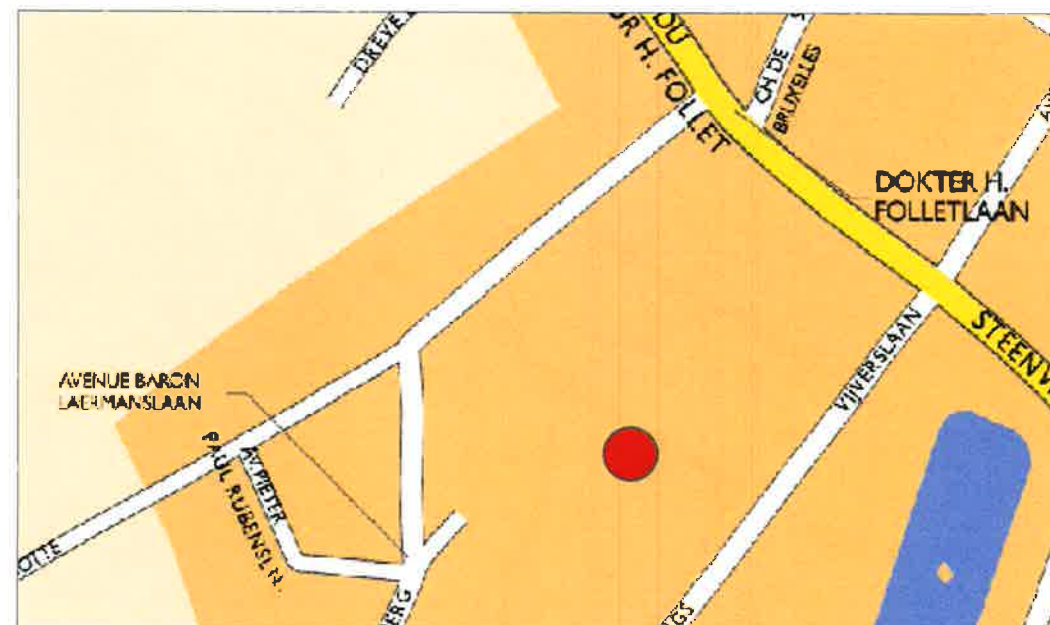
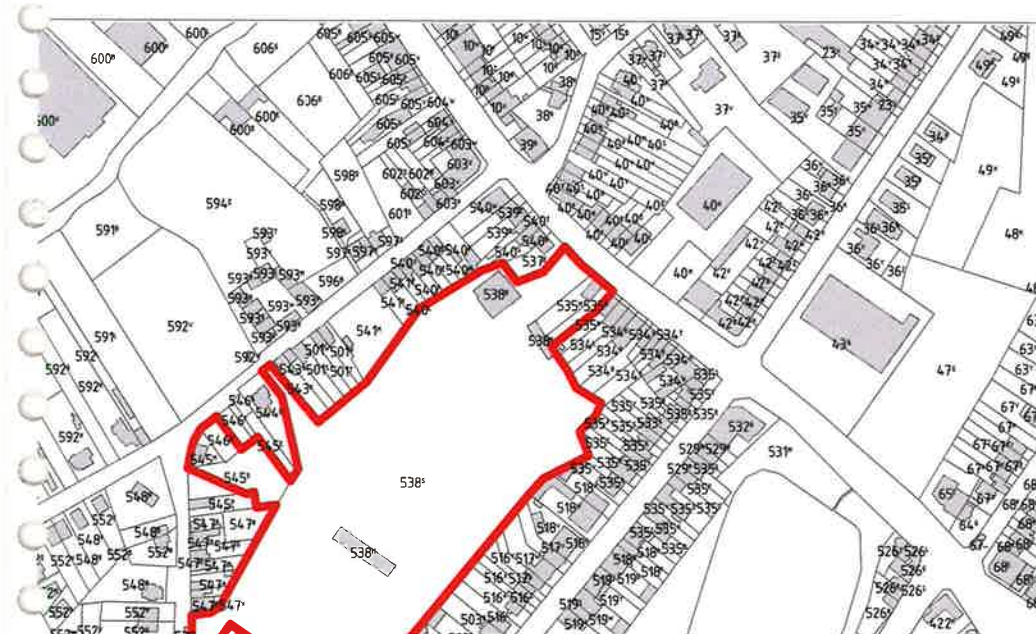
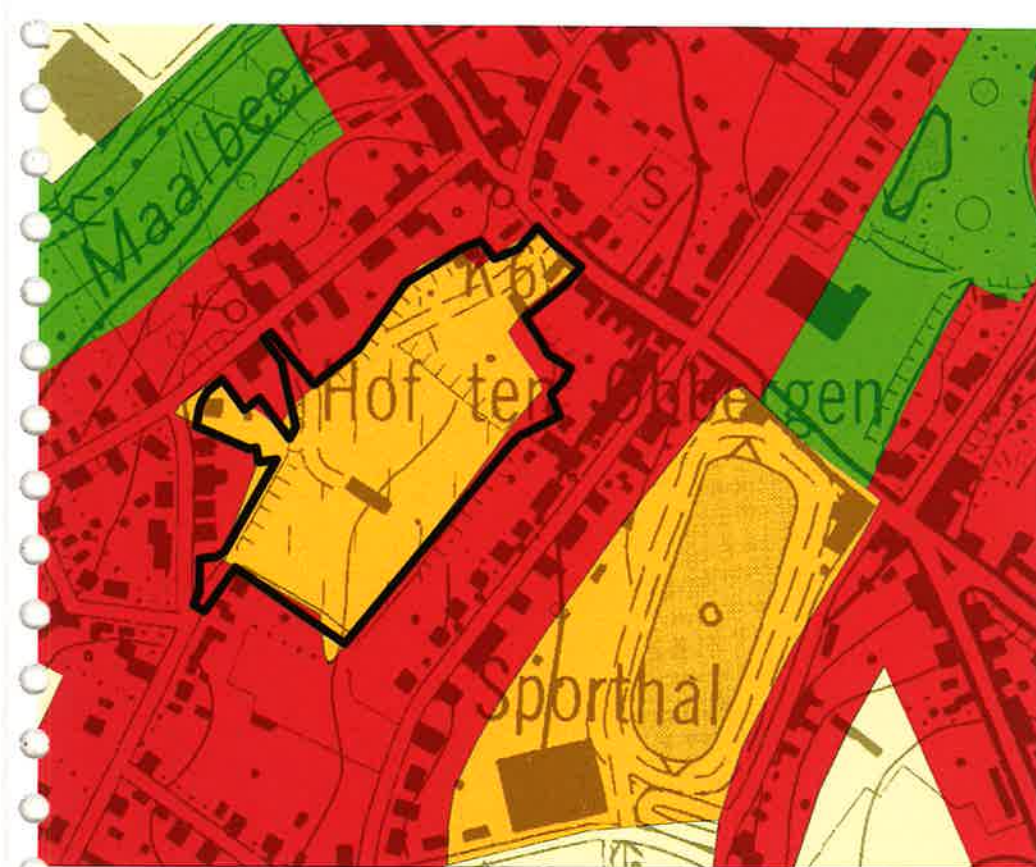
- locatie: Motte 50
- infrastructuur: stallen, bedekte piste, parkeerterrein, zagerij, uitneembare piste, buitenpiste
- juridische toestand: gewestplan, natuur- en landbouwgebied

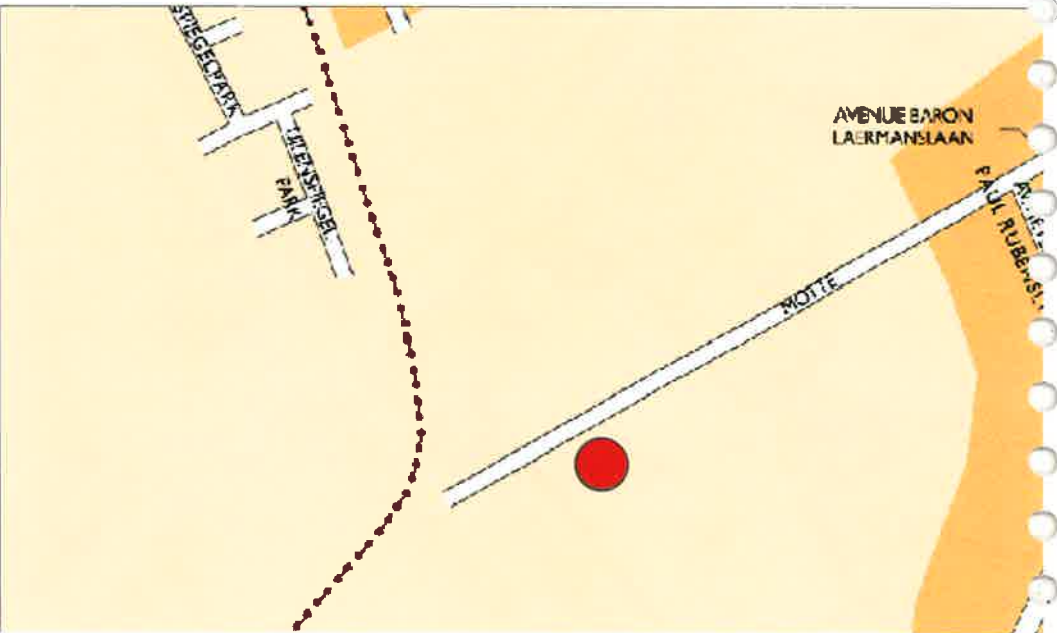
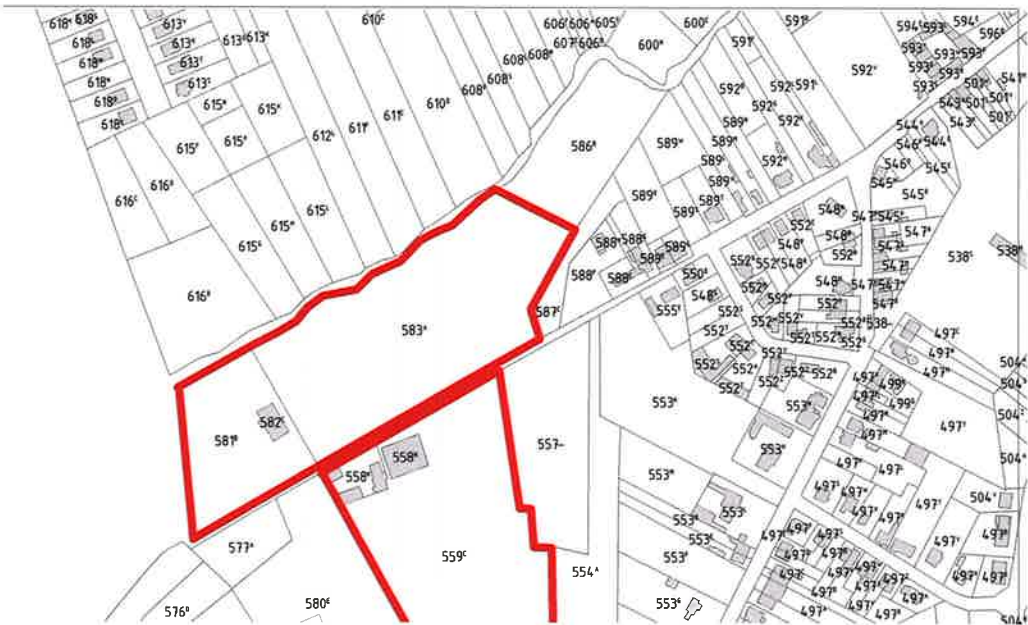
(14) Gemeentelijke vijver

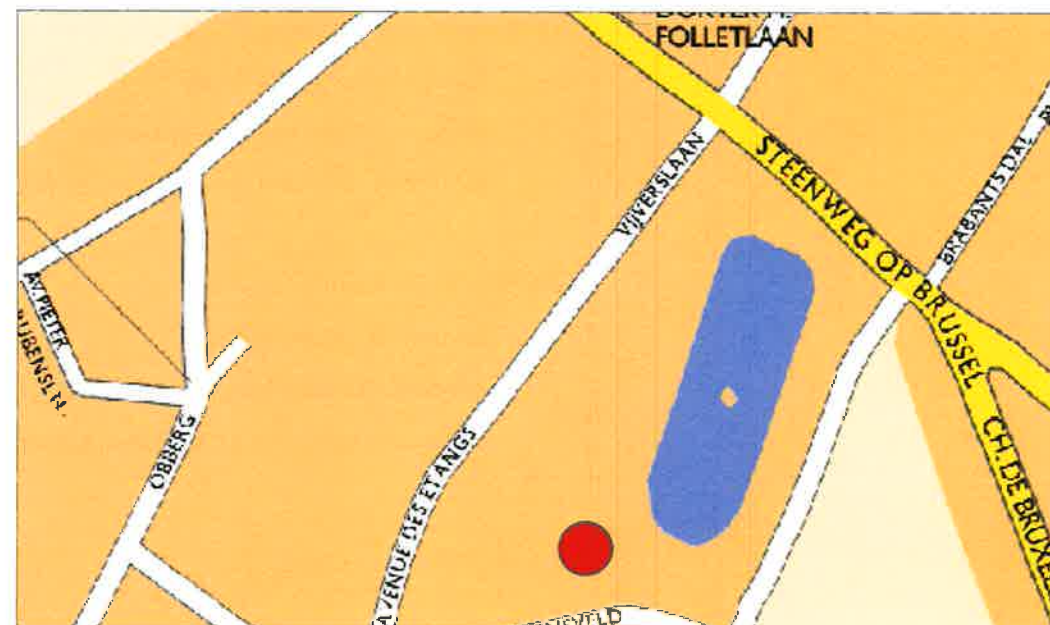
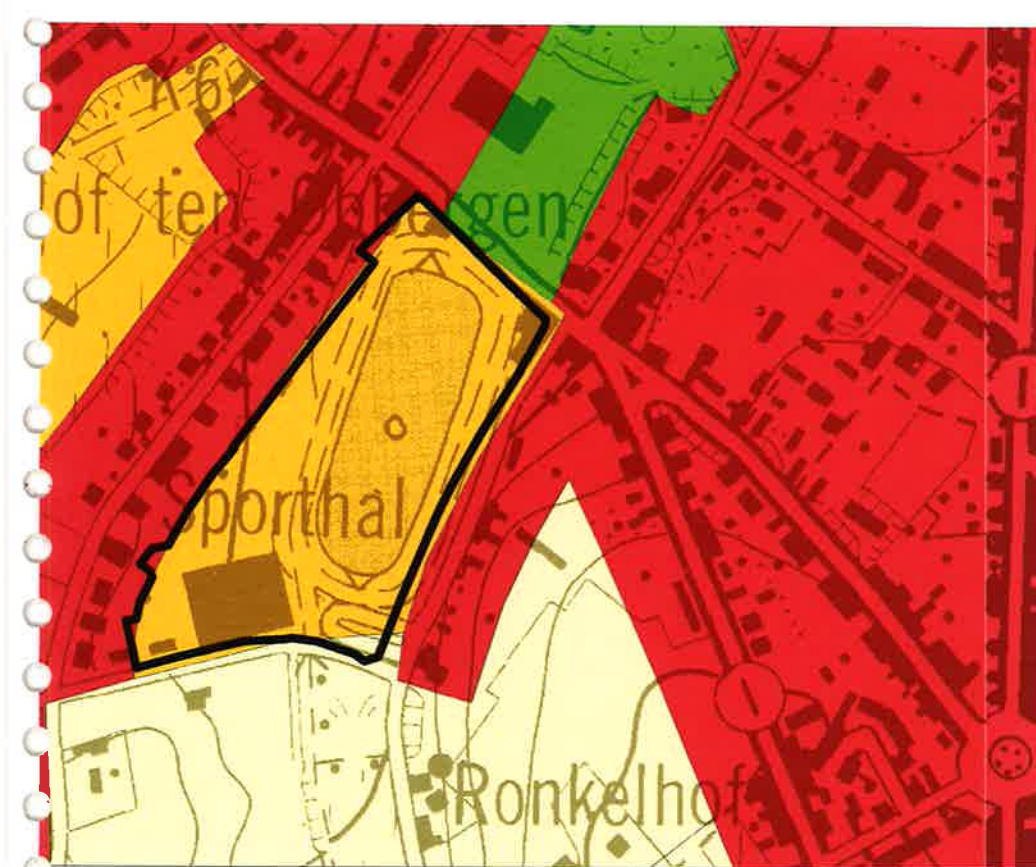
- locatie: Steenweg op Brussel, Dijk 34
- infrastructuur: visvijver, sporthal
- juridische toestand: gewestplan, recreatiegebied

(15) Gemeentelijke sporthal

- locatie: Dijk 34
- infrastructuur: Sporthal en parking
- juridische toestand: gewestplan, recreatiegebied







(16) Bowlingcomplex

- locatie: Steenweg op Brussel 397
- infrastructuur: Bowlingcomplex met fitnessruimte en eetgelegenheid, parkeerterrein
- juridische toestand: gewestplan, recreatiegebied

(17) Zaal SKC

- locatie: Kerkstraat 19
- infrastructuur: sociaal cultureel centrum
- juridische toestand: gewestplan, woongebied

(18) Scoutslokalen Mercator

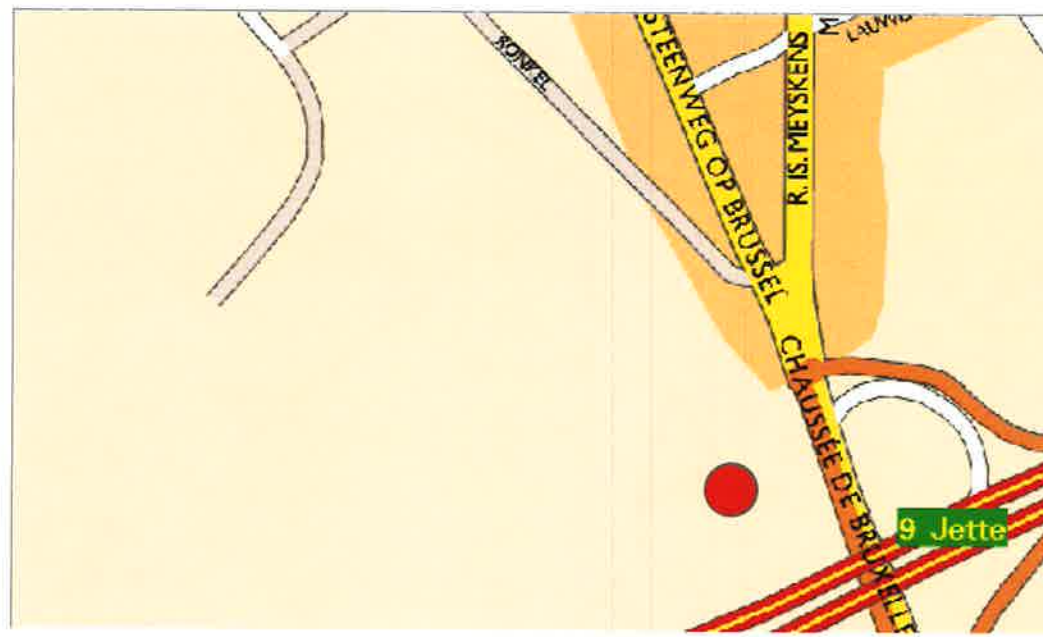
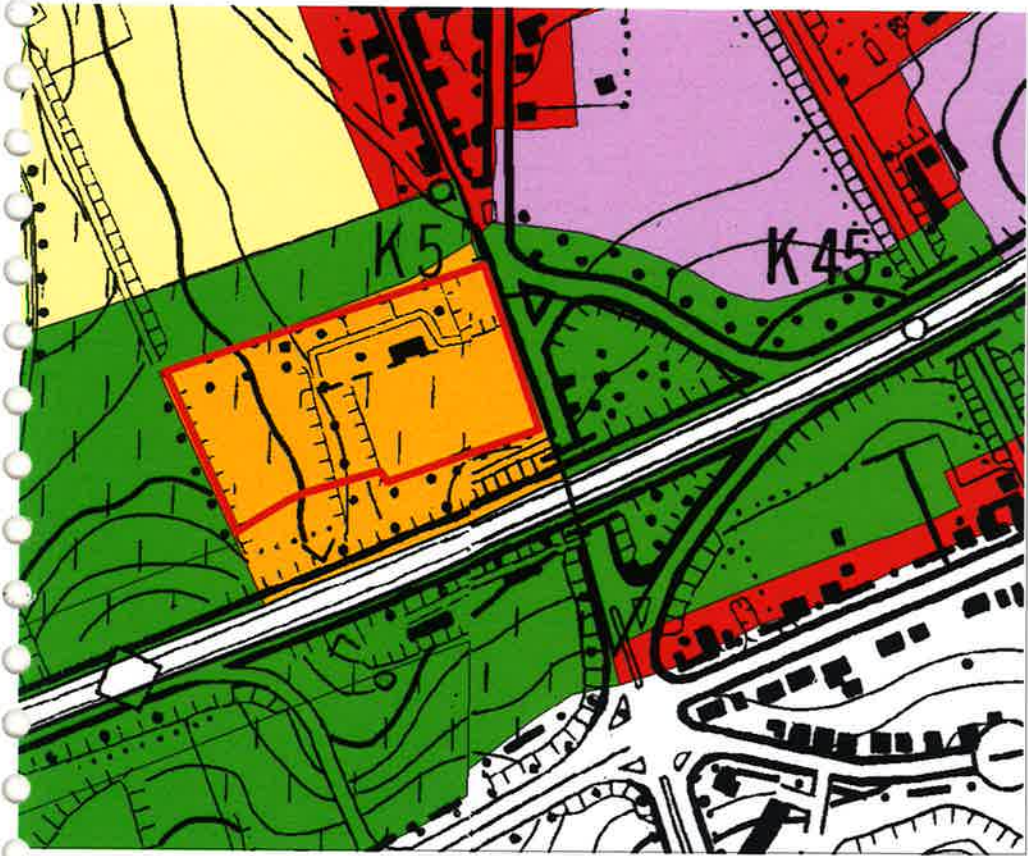
- locatie: Schoondalstraat 54
- infrastructuur: terrein, gebouwen
- juridische toestand: gewestplan, landbouwgebied

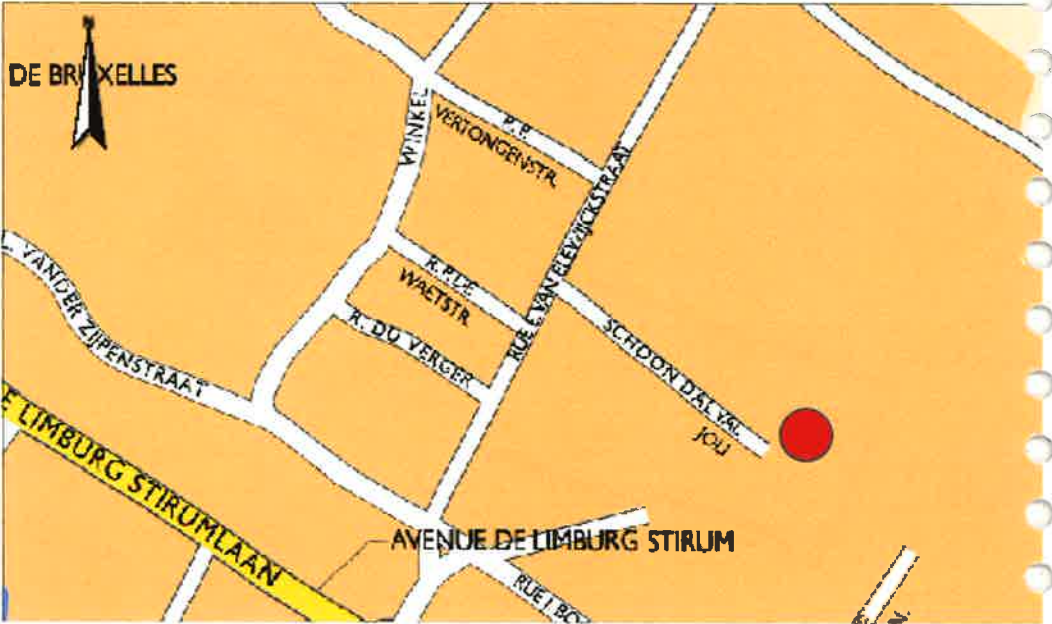
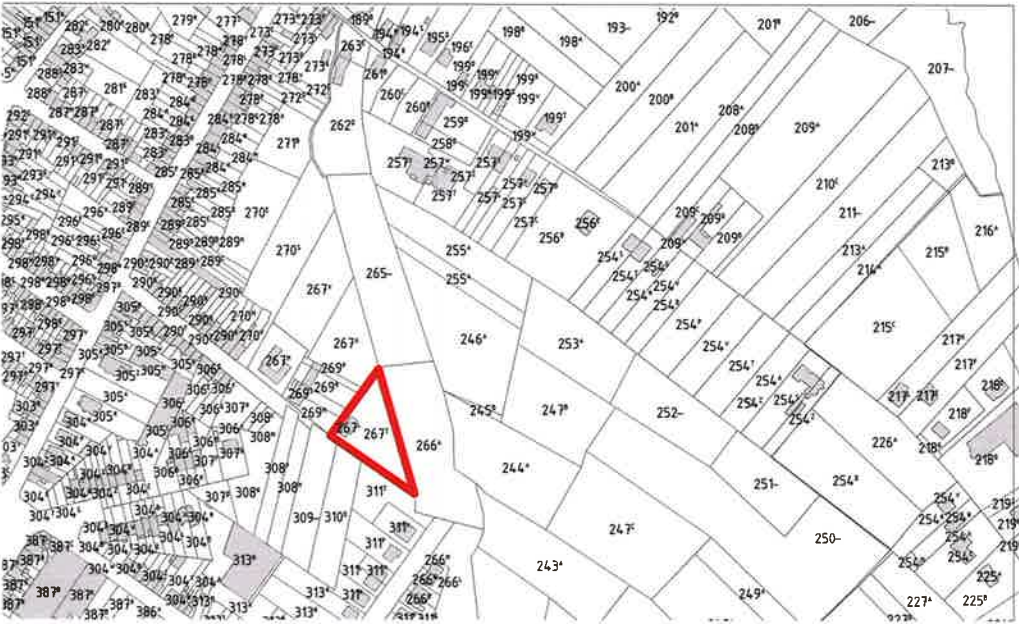
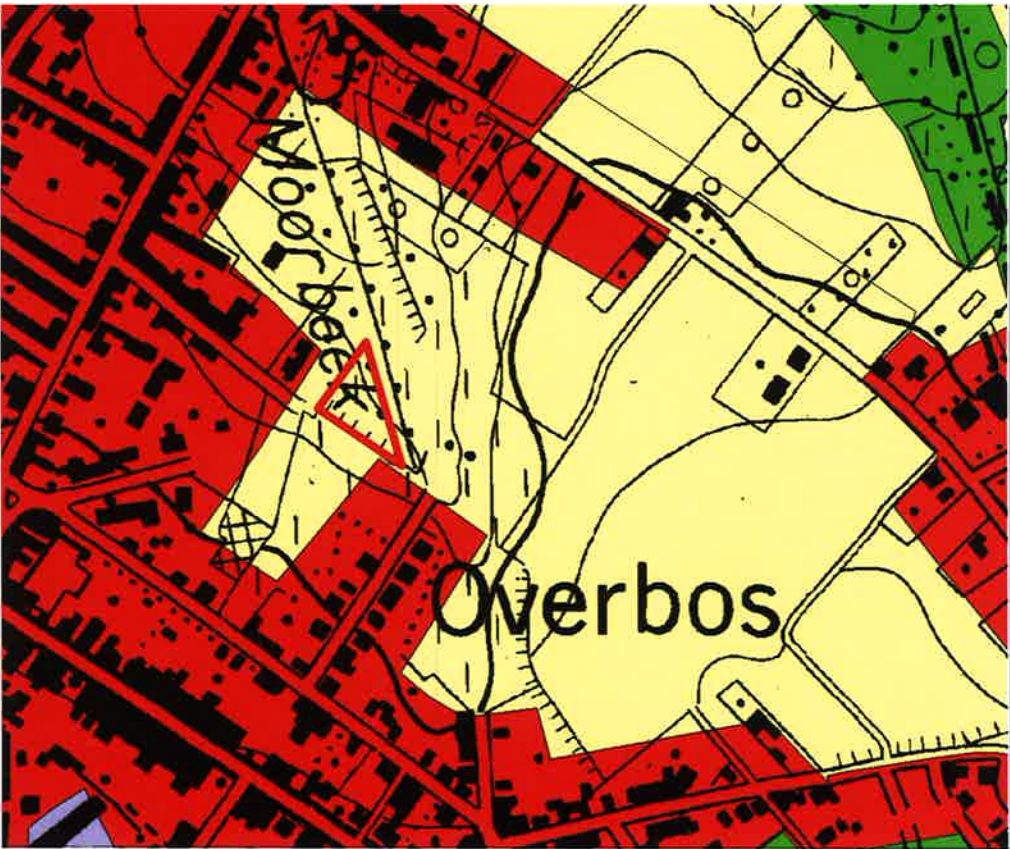
(19) Scouts 'Egmont-Orion'

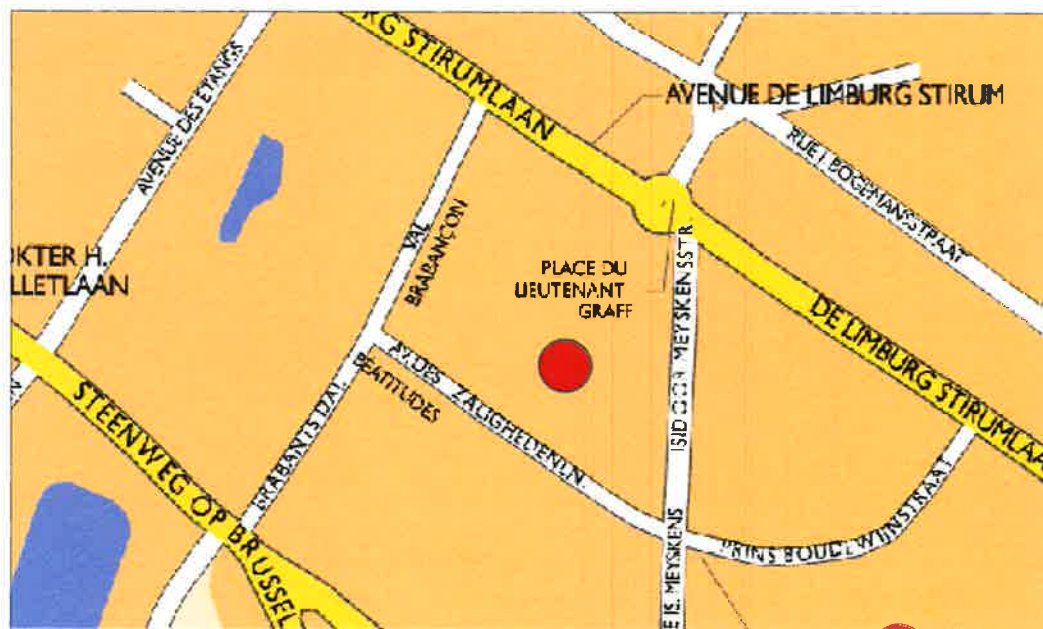
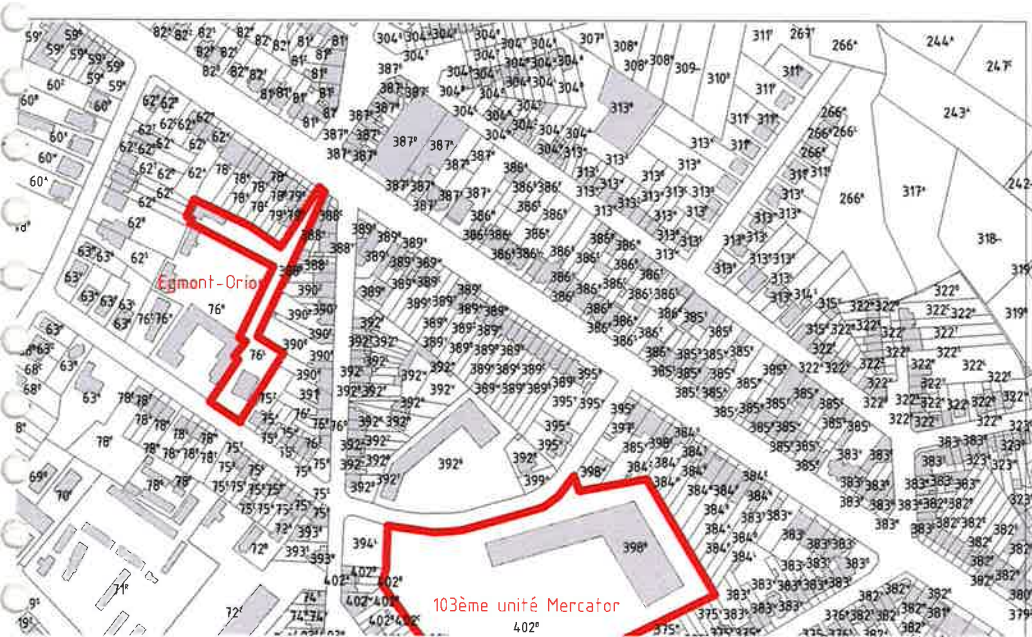
- locatie: zalighedenlaan 26
- infrastructuur: terrein, gebouwen
- juridische toestand: gewestplan, woongebied

(20) Scouts Residentie Geurts

- locatie: De Ridderlaan
- infrastructuur: kelder residentie Geurts
- juridische toestand: gewestplan, gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut







2.2

ZONE-EIGEN RECREATIE

Het merendeel van de recreatiegebieden (14 van de 20) zijn zone-eigen volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde'. Zes zones op het grondgebied van Wemmel zijn ingekleurd als recreatiegebied. Acht andere terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten zijn in woongebied, landelijk woongebied of zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen. Ook deze activiteiten zijn zone-eigen.

Terrein	Gewestplan	
	Juridische bestemming	Anomalieën
3 Jeugdhuis Barcode	Gemeenschapsvoorzieningen	Gewijzigd adres!
4 Zwembad	Gemeenschapsvoorzieningen	
6 Tennisclub BTC	Recreatiegebied	
7 Chiro	Woongebied	Zonevrij t.o.v. BPA Centrum
8 Vijver Gemeentehuis	Parkgebied	
9 CC De zandloper	Woongebied	
11 Petanque	Recreatiegebied	
12 Voetbalcomplex	Recreatiegebied	Toegangen verkeerd op gewestplan
14 Vijver 'Balcaen'	Recreatiegebied	Woningen binnen recreatiegebied
15 Sporthal	Recreatiegebied	Woningen binnen recreatiegebied
16 Bowlingcomplex	Recreatiegebied	
17 Zaal SKC	woongebied	
19 Scouts 'Egmont-Orion'	Woongebied	
20 Scouts Residentie Geurts	Gemeenschapsvoorzieningen	

2.3

ZONEVRIJDE RECREATIE

Het gaat hier om zes sport- en recreatieterreinen met hun bijbehorende gebouwen of terreinen die volgens het gewestplan of volgens een BPA gelegen zijn in de landelijke gebieden (agrarisch gebied, groengebied, natuurgebied, ...) en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.

Terrein	Gewestplan	
	Juridische bestemming	Anomalieën
1 Complex "Fortis"	Natuurgebied	
2 Centrum "Sibelgas"	Natuurgebied	
5 Manège Jochri	Woongebied en WUG	
10 Tenniscub Balcaen	Natuur- en landbouwgebied	
13 Manege Dieleman	Natuur- en landbouwgebied	
18 Scouts 'Schoon Dal'	Landbouwgebied	

3**STAP 2 –DE RECREATIEVE VRAAG IN WEMMEL**

Een tweede stap in de visievorming op de recreatieve voorzieningen te Wemmel is nagaan:

- wat de huidige behoeften zijn;
- in hoeverre het bestaande aanbod dat in stap 1 is geïnventariseerd een antwoord kan bieden aan deze behoeften.

3.1**ONDERZOEK NAAR DE HUIDIGE BEHOEFTE – ‘DE VRAAG’**

Diverse verenigingen werden aangeschreven om aan een ‘onderzoek naar de economische activiteiten, de historiek en de ruimtebehoefte van de sport-, recreatieve-, jeugdverenigingen’ onder de vorm van een enquête deel te nemen. Daarin werd gevraagd naar het huidige ruimtegebruik, of er behoefte is aan uitbreiding en indien ja: hoeveel en in welke vorm.

Op basis van deze enquête is nagegaan van welke infrastructuur de verenigingen gebruik maken, welke verenigingen wensen uit te breiden en welke bij uitbreiding zonevrij komen te liggen.

In totaal werden 81 verenigingen aangeschreven, 21 daarvan beantwoordden de enquête. Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de resultaten van de enquête.

Samenvattend voor de gevoerde enquête en de ruimtevraag bij de Wemmelse verenigingen:

- De aangeschreven verenigingen zijn veelal gebruikers van de bestaande infrastructuur in Wemmel, en dus niet de eigenaars. Hun wensen en behoeften moeten dus ook op deze manier worden geïnterpreteerd;
- We baseren ons enkel op de uitgesproken behoefte van de verenigingen die deelnamen aan de enquête. Bij de andere gebruikers kunnen uiteraard andere noden bestaan;
- Voor 11 van de 20 in de inventaris opgenomen sites, beschikken we over informatie over de behoefte van de gebruikers. Over 10 sites kunnen we dus geen uitspraak doen;
- De meest gebruikte infrastructuren zijn de gemeentelijke sporthal en het CC De Zandloper:
 - o Wat betreft de gemeentelijke sporthal aan de Dijkstraat zijn alle bevraagde gebruikers tevreden over de beschikbare infrastructuur, zonder behoefte aan bijkomende ruimte;
 - o Ook voor de bevraagde gebruikers van CC De Zandloper voldoet de infrastructuur in de meeste gevallen. Enkele verenigingen hebben nood aan een grotere ruimte voor de uitoefening van specifieke activiteiten, of voor een mogelijke uitbreiding van de activiteiten. Dit kan in eerste instantie worden opgevangen door het gebruik van andere zalen binnen het centrum.

- De tennisclub BTC, die gebruik maakt van de infrastructuur aan de Neerhoflaan is de enige locatie waar de ruimtebehoefte prangend is. De tennisclub is vragende partij voor uitbreiding van de infrastructuur, zowel wat betreft gebouwen, terreinen als parkeerruimte. Het naastgelegen braakliggende terrein, voormalige voetbalterrein – op dit moment parkgebied – wordt als suggestie naar voor geschoven.
- Wat betreft de tennisinfrastructuur is er voor de terreinen Balcaen (Tennisdreef) geen bijkomende vraag. Niettemin zal deze site nog aan bod komen, aangezien ze zonevrij is gelegen in landbouw- en natuurgebied (vallei van de Maalbeek).

Verenigingen en instellingen die gereageerd hebben op de enquête												
NR	NAAM VERENIGING	ADRES VERENIGING	VESTIGINGS-DATUM	AARD ACTIVITEIT	# LEDEN	ZONE GEWESTPLAN	VOLDOET BESTAANDE AANBOD?	TEKORT T:TERREIN G:GEBOUW P:PARKING	UITBREIDINGS-MOGELIJKHEDEN	WENST UIT TE BREIDEN	OPP. NODIG BIJ UITBREIDING TER PLAATSE (M²)	OPP. NODIG BIJ HERLOCATISATIE (M²)
1	Evolutions	Sporthal Dijk	2006	Mini-foot in zaal	15	Recreatiegebied	ja					
2	asbl Ju Jutsu & Self defense vzw	Sporthal Dijk	1988	Zelfverdediging		Recreatiegebied	ja					
3	Tennis Colin-Fischer	Sporthal Dijk	2006	Tennis	5	Recreatiegebied	ja					
4	Hooghuys Wemmel Volleybalclub	Sporthal Dijk	Opening sporthal	Volleybal		Recreatiegebied	Ja					
5	Volleybalclub Mollem	Sporthal Dijk	1979	Volleybal	18	Recreatiegebied	ja					
6	Hurricane TTW	Sporthal Dijk	1975	Tafeltennis	100	Recreatiegebied	ja					
7	vzw Mogen Doen	GC De Zandloper	1989	Cultureel	500	Woongebied	Ja/nee	G (danslokaal)	nee			G=225
8	Gymclub Sportievak	GC De Zandloper	1978	Conditiegym	120	Woongebied	Nee	G	nee			100
9	Markant Wemmel	GC De Zandloper	Sinds opening	Diverse	160	Woongebied	ja					
10	Turnen Sint-Servaas	GC De Zandloper	Sinds opening	Turnen	30	Woongebied	Ja					

Verenigingen en instellingen die gereageerd hebben op de enquête												
NR	NAAM VERENIGING	ADRES VERENIGING	VESTIGINGS-DATUM	AARD ACTIVITEIT	# LEDEN	ZONE GEWESTPLAN	VOLDOET BESTAANDE AANBOD?	TEKORT T:TERREIN G:GEBOUW P:PARKING	UITBREIDINGS-MOGELIJKHEDEN	WENST UIT TE BREIDEN	OPP. NODIG BIJ UITBREIDING TER PLAATSE (M²)	OPP. NODIG BIJ HERLOCATIE (M²)
11	Koninklijke Biljartclub Krijt op tijd	GC De Zandloper	1987	Biljart	44	Woongebied	Ja					
12	Jeugdvereniging Keskizz	Geen vast adres		Jeugdactiviteiten		Verschillende locaties	Nee	G/T	nee			
13	BTC Tennisclub	Neerhoflaan	1963	Tennis		Recreatiezone, parkzone, landschappelijk waardevol gebied ???	Nee	T/P	Ja	ja	T=5000 P = 50	
14	Royal Laeken Tennisclub	Tennisdreef	1956	Tennis, squash		Landbouwgebied en natuurgebied	ja					
15	Manège la Motte	Motte		Paardrijden	200	Landbouwgebied	ja					
16	Petanqueclub Wemmel	Steenweg op Brussel	1990	Petanque	240	Recreatiegebied	ja					
17	Sportkring Fortis – sectie hengelen	Zijp 177		Sportvissen		Parkgebied	Ja					
18	de Wemmelse Vissers	Vijver Balcaen Vijver gemeentehuis	1972	Sportvissen	180	- park-en natuurgebied - parkgebied	ja					
19	Koninklijke Wieler en Toeristencclub Sportvrienden Kapelleke vzw	Geen locatie meer		Wielrennen			Nee	G				
20	56ème Unité Mercator	Schoondalstraat	1970	Scouts	140	Agrarisch gebied	ja					
21	Unité 103ème FCS Mercator	De Ridderlaan (residentie Geurts)	1982	Scouts	120	Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	ja					

3.2

CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD

De behoeften die worden gesteld vanuit de verschillende verenigingen en instellingen in Wemmel worden afgewogen tegenover het aanbod.

Er werden op het grondgebied van de gemeente 20 terreinen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten geïnventariseerd. Op het gewestplan zijn zes zones opgenomen als recreatiegebied, en de zes terreinen of gebouwen gelegen in woongebied of zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens niet zonevrij. In totaal zijn 13 van de 20 terreinen of gebouwen voor sport, recreatie of jeugdactiviteiten zone-eigen volgens het gewestplan, 7 zijn zonevrij gelegen.

- Tennisclub BTC aan de Neerhoflaan heeft nood aan heel wat bijkomende terreinen (500 m²), parkeerruimte en eventueel ook binnenvelden (i.p.v. de huidige ballon). Deze vraag kan niet binnen de huidige recreatiezone worden ingevuld. Een oplossing kan worden gevonden op het naastgelegen voetbalterrein, dat nu evenwel niet meer in gebruik is en geen andere functie heeft gekregen. Het gewestplan bestemd deze zone als parkgebied, een bestemmingswijziging zou dus noodzakelijk zijn om deze ruimte in te richten voor sport- en eventueel andere infrastructuur;
- De grote infrastructuren, de gemeentelijke sporthal en het gemeenschapscentrum De Zandloper zijn beide zone-eigen. Er is geen nood aan bijkomende ruimte, hoewel enkele verenigingen, die De Zandloper gebruiken, nood hebben aan een grotere zaal voor dans- en turnlessen. Dit kan evenwel niet gerealiseerd worden in het centrum zelf, maar misschien kan de sporthal hiervoor als oplossing dienen;
- Voor de tennisinfrastructuur aan de Tennisdreef is er geen behoefte aan uitbreiding. Het is wel zonevrij gelegen;
- De manege Dieleman verkeert in dezelfde situatie, maar kamt met de specifieke problematiek dat een deel van de terreinen gelegen is in natuurgebied. De rest van de manege ligt in landbouwgebied;
- Ook de scoutslokalen aan de Schoondalstraat liggen in landbouwgebied. Opnieuw is er geen bijkomende ruimtevraag;
- De chirolokalen in het centrum van Wemmel liggen, overeenkomstig het BPA Centrum zonevrij. We beschikken niet over informatie over de eventuele vraag naar bijkomende ruimte of herlokalisatie;
- Een laatste zonevrij gelegen infrastructuur is de manege Jochri, met name in woonuitbreidingsgebied. Informatie over de huidige locatie en de eventuele nood aan uitbreiding of herlokalisatie ontbreekt;

Terrein		Gewestplan		Bevraging		Opmerking
		Juridische bestemming	Juridische toestand	Respons	Behoeftte aan en mogelijkheid tot uitbreiding	
1	Complex "Fortis"	Natuurgebied	zone-vreemd	x		
2	Complex "G. Z. Zijp"	Natuurgebied	zone-vreemd			
3	Jeugdhuis Barcode	Gemeenschapsvoorzieningen	zone-eigen			Gewijzigd adres!
4	Zwembad	Gemeenschapsvoorzieningen	zone-eigen			
5	Manège Jochri	Woongebied en WUG	zone-vreemd			geen informatie over behoefte en/of herlokalisatie
6	Tennisterreinen BTC	Recreatiegebied	zone-eigen	x	x	
7	Chiro	Woongebied	Zone-eigen			geen informatie over behoefte en/of herlokalisatie
8	Vijver Gemeentehuis	Parkgebied	zone-eigen	x		
9	CC De zandloper	Woongebied	zone-eigen	x		
10	Tennis Balcaen	Natuur- en landbouwgebied	zone-vreemd	x		geen nood aan bijkomende ruimte
11	Petanque	Recreatiegebied	zone-eigen	x		
12	Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion	Recreatiegebied	zone-eigen			
13	Manege Dieleman	Natuur- en landbouwgebied	zone-vreemd	x		geen nood aan bijkomende ruimte. pecifieke problematiek dat een deel van de terreinen is gelegen in natuurgebied.
14	Gemeentelijke vijver	Recreatiegebied	zone-eigen	x		
15	Gemeentelijke sporthal	Recreatiegebied	zone-eigen	x		
16	Bowlingcomplex	Recreatiegebied	zone-eigen			
17	Zaal SKC	woongebied	zone-eigen			
18	Scoutslokalen Mercator	Landbouwgebied	zone-vreemd	x		geen nood aan bijkomende ruimte
19	Scouts 'Egmont-Orion'	Woongebied	zone-eigen			
20	Scouts Residentie Geurts	Gemeenschapsvoorzieningen	zone-eigen			

4

STAP 3: TOETSING VAN DE VRAAG AAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1

RSV - VISIE EN DOELSTELLINGEN

Gezien het ruimtegebonden karakter van recreatie, de schaarsheid van de ruimte, de concurrentie voor het ruimtegebruik en de mobiliteitsproblematiek is ook de ruimtelijke planning zich op dit thema gaan toeleggen. De volgende uitdaging wordt geformuleerd in het RSV omtrent de toename van verweving en medegebruik van vrijetijdsfuncties:

"Het veel en verspreid voorkomen van vrijetijdsfuncties zowel binnen recreatieve als niet-recreatieve bestemmingen is een algemeen fenomeen in de Noordwest-Europese verstedelijkte regio's. Toerisme en recreatie komen in Vlaanderen meer en meer verweven met ander ruimtegebruik voor. De ruimtevrage vanuit de vrijetijdssector is bijgevolg deels kwalitatief van aard. Aandacht voor een kwalitatieve inrichting en het gericht mogelijk maken van verweving staat hierbij voorop."

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden op Vlaams niveau ten aanzien van de recreatieve voorzieningen enkele principes vooropgesteld.

- Principe 1: Bestaande recreatieve infrastructuur optimaal benutten

Hierbij staat de verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen. Met bestaande infrastructuur wordt in de eerste plaats de bestaande ruimtelijk inpasbare infrastructuur bedoeld (die kernversterkend werkt).

- Principe 2: Verweving met het wonen wordt ondersteund

Het beleid is erop gericht het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij de woonkernen. Hierbij moet de locatie afgewogen worden ten opzichte van de draagkracht van de ruimte en zo goed als mogelijk aansluiten bij de bebouwde ruimte.

- Principe 3: Streven naar kwaliteitsvol medegebruik

Kwaliteitsvol medegebruik door recreatieve activiteiten van infrastructuur die voor een andere functie zijn uitgebouwd of door andere activiteiten benut worden.

4.2

VSGB - VISIE EN DOELSTELLING

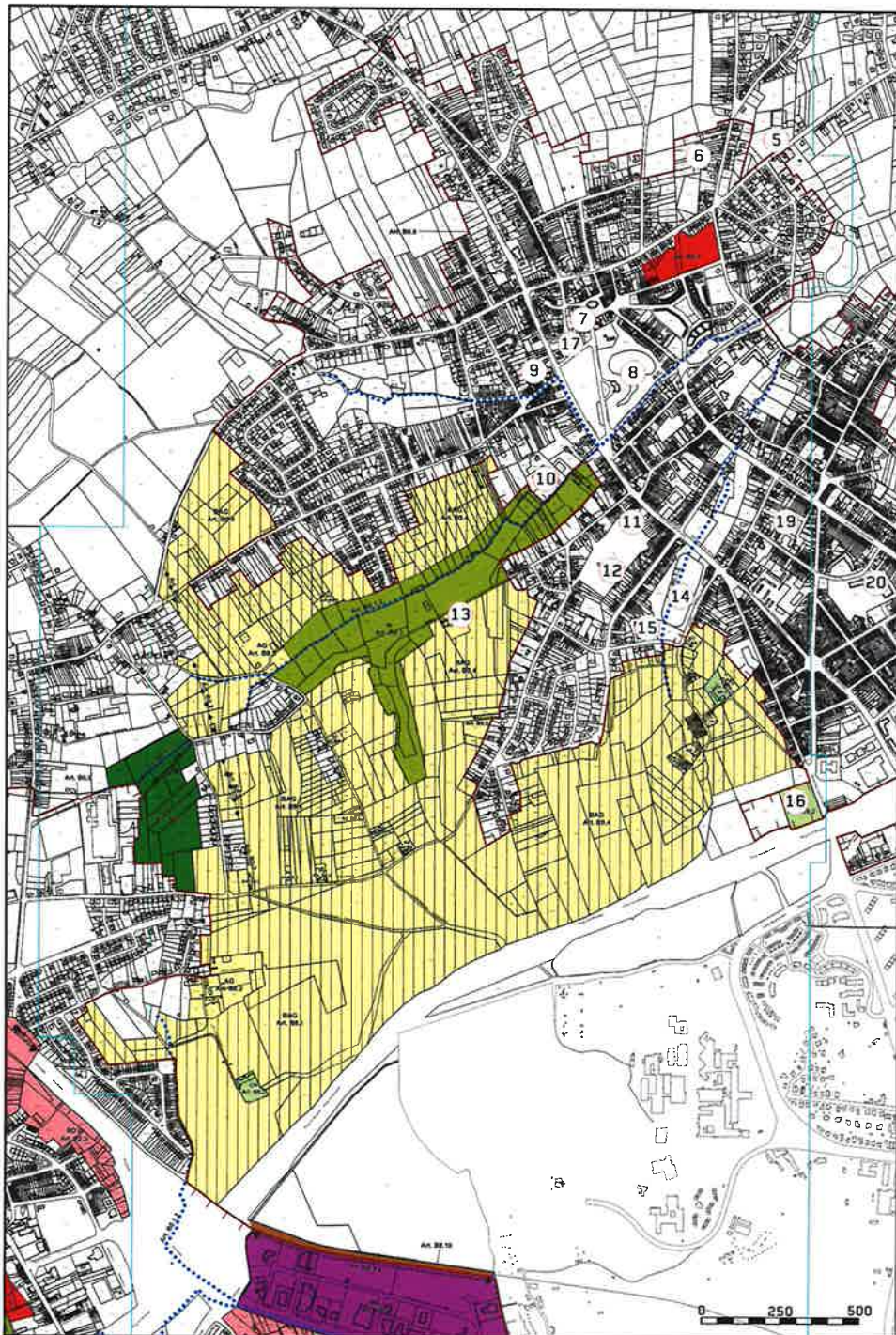
De Vlaamse regering heeft op 16 december 2011 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden definitief vastgesteld. "De doelstelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening van het VSGB is het doorvoeren van de nodige bestemmingswijzigingen om het gewenste gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectief voor het VSGB en aansluitende delen van het buitengebied mogelijk te maken." (Toelichtingsnota p. 14).

Het bebouwde deel van het centrum van Wemmel is opgenomen in de afbakening van het VSGB. Bouchout kent een lager bebouwingsdichtheid en heeft een meer residentieel en groen karakter. Het is daarom niet opgenomen in de afbakening van VSGB.

Wemmel is een compacte kern in openruimtegebied. "Grootschalige bijkomende ontwikkelingen op vlak van wonen en bedrijventerreinen zijn in Wemmel niet gewenst" (Toelichtingsnota p. 157). Als kern in het VSGB komt Wemmel wel in aanmerking voor een gebiedsgericht bijkomend woonprogramma. Dit gaat wel veeleer om "de ontwikkeling van een binnengebied, de afwerking van een bestaande bebouwingsrand en eventuele reconversies.



De Maalbeek vervult een belangrijke functie in de verstedelijkte kern en in het openruimtegebied rond Wemmel. De Maalbeekvallei is een waardevolle ecologische verbinding tussen de zuidelijke openruimte (het ingesloten landbouwgebied rond Kruiskouter en Smiskensveld) en de open ruimte ter hoogte van het Beverhof. Deze zuidelijke open ruimte tussen Wemmel en Zellik moet gevrijwaard en versterkt worden. "De realisatie van een visuele landschapsverbinding tussen Relegem en Wemmel vormt een essentiële schakel in het open ruimte netwerk en voorkomt het versmelten van de kernen van Wemmel en Zellik." (Toelichtingsnota p. 160). Het is essentieel dat dit gebied gevrijwaard blijft van bebouwing. Recreatief medegebruik en landschapsbouw moeten het gebied wel toegankelijk maken. "De natuurwaarden van de vallei van de Landbeek, op het gewestplan reeds bestemd als natuurgebied, worden bestendigd" (Toelichtingsnota p. 273).



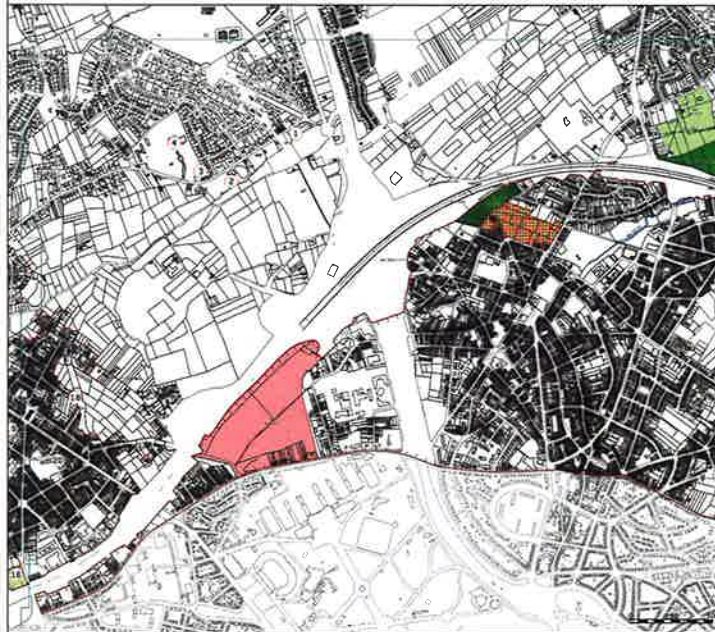
Kaart 3

Situering sport-, jeugd- en recreatieterrein
t.a.v. het VSGB en de aanpalende openruimte
gebieden.

o.b.v. graisch deelplan 5 GR P VSGB

- 5 Manege Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- 13 Manege Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 19 Scouts "Egmont-Orion"





Kaart 4

Situering sport-, jeugd- en recreatieterrein
t.a.v. het VSGB en de aanpalende openruimte
gebieden.

o.b.v. grafisch deelplan 6 GR P VSGB

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zijp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 16 Bowlingcomplex
- 18 Scoutslokalen Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts



Terrein	Opgenomen binnen de afbakening van VSGB	Overige bestemmingscategorie
Complex "Fortis"		
Complex "G. Z. Zijp"		
Jeugdhuis Barcode		Gewijzigd adres!
Zwembad		
Manege Jochri		
Tennisterreinen BTC	x	
Chiro	x	
Vijver Gemeentehuis	x	
CC De zandloper	x	
Tennis Balcaen	x	Natuurgebied (gedeeltelijk)
Petanque	x	
Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion	x	
Manege Dieleman		Natuurgebied & Agrarisch gebied
Gemeentelijke vijver	x	
Gemeentelijke sporthal	x	
Bowlingcomplex	x	Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde (gedeeltelijk)
Zaal SKC	x	
Scoutslokalen Mercator		
Scouts 'Egmont-Orion'	x	
Scouts Residentie Geurts	x	

4.3**AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR REGIO ZENNE-DIJLE-PAJOTTENLAND**

De Vlaamse Overheid heeft op 24 april 2009 kennis genomen van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland en heeft de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en een operationeel uitvoeringsprogramma goedgekeurd (Kaart 5). Geen van de 20 terreinen en gebouwen voor sport- en recreatieactiviteiten ligt in herbevestigd agrarisch, natuur- of bosgebied.

Beleidsmatig herbevestigen bestaande gewestplannen voor landbouw, natuur en bos (Kaart 5):

Actie	Naam	Omschrijving
141	Landbouwgebied Kobbegem	Bevestigen van de bestemming op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.
143	Landbouwgebied Neerzellig	Bevestigen van de bestemming op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.
144	Landbouwgebied Hollandveld	Bevestigen van de bestemming op de gewestplannen voor landbouw, natuur en bos.

Bron: Operationeel uitvoeringsprogramma horende bij de Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Zenne-Dijle-Pajottenland (Beslissing van de Vlaamse Regering van vrijdag 24 april 2009 - VR 2009 2404 DOC.0557).

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zijp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 5 Manege Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- 13 Manege Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 18 Scoutslokalen Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts

 **erbevestigde landbouw-, natuur- en bosgebieden.**

Beslissing van de Vlaamse Regering van
 vrijdag 24 april 2009 - VR 20092404 Doc.1



4.4

PRS VLAAMS-BRABANT - VISIE EN DOELSTELLING

De provincie wenst de versnippering van de open ruimte tegen te gaan door zich te richten op stedelijke gebieden en 'goed ontsloten buitengebiedkernen'. Wemmel (en Bouchout) zijn aangeduid als 'potentieel stedelijke kern'. Daarmee heeft de provincie aangegeven dat ze deze kernen als onderdeel van het Vlaamse Strategisch Gebied rond Brussel ziet. In het GRUP VSGB is enkel de kern van Wemmel en niet die van Bouchout afgebakend als stedelijk gebied. In het PRS Vlaams-Brabant is opgenomen in het bindend gedeelte dat in dat geval Bouchout als woonkern wordt geselecteerd.

Voor de stedelijke gebieden en de geselecteerde kernen in het buitengebied met goede ontsluiting wordt het volgende principe gehanteerd: "De provincie kiest voor het prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde kernen als woonomgeving. Op deze manier wenst de provincie een antwoord te bieden aan de verdere versnippering van de open ruimte en de stijgende congestie- en verkeersleefbaarheidsproblemen op de wegeninfrastructuur." (p. 223)

Het netwerk van rivier- en beekvalleien wordt gezien als de ruggengraat voor de natuurlijke structuur. Daarom is het essentieel dat deze versterkt of hersteld worden. Vooral de waterbergende en afvoerende functie van deze valleien is van groot belang. Specifiek over de Maalbeekvallei wordt het volgende gezegd:

"Op de benedenloop van de Zenne sluiten enkele beekvalleien aan maar, met uitzondering van de vallei van de Maalbeek, dragen ze geenszins bij tot de versterking van de ecologische infrastructuur vermits ze door tal van barrières in stukken zijn verdeeld. Omdat ook de Maalbeekvallei op verschillende plaatsen wordt onderbroken of door bebouwd gebied loopt, wordt ze als infrastructuur van bovenlokaal belang aanzien. In aansluiting op het verstedelijkt gebied krijgt ze evenwel een belangrijke functie als natuurverbinding toebedeeld, al blijft het noodzakelijk dat de belangrijkste barrières worden opgeheven." (p. 188)

Er worden geen specifieke uitspraken gedaan over de recreatieve infrastructuur in Wemmel. Dit omdat in Wemmel enkel laagdynamische en geen bovenlokale hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten aanwezig zijn. "Laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur (LDI) betreft infrastructuur die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik. De gemeentelijke overheid leent er zich het best toe om in het kader van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen een uitspraak te doen omtrent de ontwikkeling van deze infrastructuur." (p. 288)

Voor de laagdynamische recreatieve voorzieningen geldt dat de provincie de uitbouw ervan ondersteunt. "De laagdynamische activiteiten zijn bijna overal mogelijk en gewenst indien deze ontwikkelingen gebeuren met respect voor de omgeving. Zij brengen slechts in beperkte mate hinder mee voor de onmiddellijke omgeving en kunnen een belangrijke meerwaarde betekenen voor de omgeving. De toeristisch-recreatieve activiteiten die een te hoge dynamiek met zich meebrengen, wenst de provincie te bundelen" (p. 285).

4.5

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

4.5.1

Bindende bepalingen

Dit RUP is een directe uitvoering van het GRS Wemmel. In de bindende bepalingen van het GRS Wemmel is immers opgenomen:

'10. Er wordt een sectoraal RUP voor de zonevrije sport-, recreatie en jeugdterreinen opgemaakt.'

4.5.2

Richtinggevend gedeelte

Visie en ruimtelijke concepten

De visie op ruimtelijke ontwikkeling van Wemmel is '**stedelijkheid in een groen kleed**'. Onder druk van Brussel is Wemmel sterk verstedelijkt. De kern van Wemmel vervult een belangrijke woonfunctie en er zijn tal van voorzieningen en commerciële activiteiten. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden in de verstedelijkte kern.

Er resten nog open ruimtes en stukken groen en die moeten bestendig worden. De groene beekvalleien vervullen hierin een centrale rol. Zij kunnen de waardevolle groene gebieden verbinden en kunnen zo 'lokale recreatieve potenties van het gebied verhogen'.

De volgende ruimtelijke concepten worden gehanteerd:

- Beekvalleien als dragers van de natuurlijke structuur;
- Koutergebieden als onderdeel van de groene gordel rond Brussel;
- Samenhangende stedelijke kern verlucht met open parkfragmenten;
- Identiteitsversterking van het "woonpark Bouchout";
- Economische ligging nabij Brussel en langs R0 kwalitatief benutten;
- Een veilige ontsluiting van Wemmel op de R0.

De Maalbeekvallei verbindt als drager van de natuurlijke structuur de grote openruimtegebieden rond de kern van Wemmel. Binnen het bestaande weefsel kunnen parken en groenzones zich op de vallei enten. De vallei moet worden opgewaardeerd en gevrijwaard van bijkomende bebouwing. De Maalbeekvallei (en de zijbeken) zijn lokaal natuurverbindingsgebied doorheen verstedelijkt gebied.

Gewenste ruimtelijke openruimtestructuur

Recreatie in de openruimtegebieden mag behouden blijven indien ze de hoofdfuncties (natuur en landbouw) niet in het gedrang brengt. "Men dient een gebiedsgerichte afweging van ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevrije gebouwen in de gemeente Wemmel door te voeren." (Richtinggevend gedeelte p. 7)

In het richtinggevende gedeelte zijn enkele specifieke beleidsinstrumenten meegegeven die implicaties hebben voor bepaalde recreatieve terreinen in Wemmel. Specifiek van belang voor dit RUP zijn de volgende gewenste ruimtelijke ontwikkelingen:

- Ter hoogte van Tennis Balcaen "is er een probleem met wateroverlast waar Aquafin een aantal verbeteringen heeft voorgesteld (fasering). Het probleem hier is dat de tennisbanen tot tegen de waterloop zijn aangelegd en er m.a.w. weinig plaats is voor waterbuffering. Naar inrichting toe kan dit gebied wel gekoppeld worden met het open gebied "Reek" tussen de Maalbeek en de Reekstraat. Het landbouwgebied sluit niet aan bij grote landbouwgebieden. Hier is een verweving mogelijk van (hobby)landbouw, natuurlijke inrichting vooral in functie van wateropvang (verbreding van natuurgebied langsheen Maalbeek), afwerking van woongebied, ..." (Richtinggevend gedeelte p. 11).
- Het woonuitbreidingsgebied Bouchout kan gebruikt worden voor toekomstige woningbouw maar het karakter van Bouchout moet behouden blijven. Dit betekent dat het gebied niet volledig vol mag worden gebouwd. Voorlopig wordt het gebied niet ingevuld. De uitbouw van een groenstructuur in dit gebied is van groot belang.
- Het ingesloten landbouwgebied tussen J Bruyndonckstraat en de Maalbeek kan eventueel dienen voor de afwerking van het woongebied mits de Maalbeekvallei meer ruimte krijgt. Ook "kunnen de aansluitende sportactiviteiten (tennis) - die tot zeer dicht tegen de Maalbeek gesitueerd zijn - worden geïntegreerd in het geheel." Er is gesuggereerd om dit gebied volledig op te nemen in het VSGB. In het GRUP VSGB heeft men hier gedeeltelijk gevolg aangegeven.
- Ter hoogte van het Overbos kan het woongebied verder worden afgewerkt, met de Moorbeek als structurerend element. De suggestie om het gebied op te nemen in het VSGB is niet gevolgd.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur gaat uit van het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij het woongebied. Hierbij moeten de locatie en haar activiteiten worden afgewogen t.o.v. de draagkracht van de ruimte en zo goed als mogelijk aansluiten bij de bebouwde ruimte.

Recreatieve voorzieningen worden daarbij best gegroepeerd omwille van hun verkeersgeneratie die ze meestal met zich meebrengen. Door de huidige concentraties in de nabijheid van de Steenweg op Brussel te behouden kunnen de kosten ook beperkt worden voor de bouw van nieuwe infrastructuur indien noodzakelijk.

Uit de inventaris blijkt dat een zevental recreatieve terreinen zonevrij liggen. Voor deze terreinen wordt het volgende afwegingskader voorgesteld:

- Ligging ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur: een aantasting van de open koutergebieden, van de valleigebieden Amelvonnebeek en Maalbeek moet maximaal beperkt blijven;
- Ligging ten opzichte van de bebouwde ruimtestructuur: maximaal aansluiten bij de stedelijke kern of de deekern Bouchout;
- Mobiliteit: ligging t.o.v. de gewenste categorisering van het wegennet (ontsluiting via woonstraten is af te raden);
- Landschappelijke inkleding van de recreatieve gebouwen.

Op basis van dit afwegingskader kunnen al een aantal uitspraken worden gedaan per deelgebied:

- **Zonevrije terreinen die binnen, of aansluitend op het stedelijk gebied zijn gelegen.** Deze terreinen krijgen maximale ontwikkelingsmogelijkheden, uiteraard rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (o.a. mobiliteit, visuele impact ...)
- **Zonevrije terreinen die in de Maalbeekvallei zijn gelegen.** Elke bijkomende ontwikkeling moet rekening houden met de aanwezige vallei die maximaal onbebouwd moet blijven.



Kaart 6

Globale gewenste structuur

-  Suggestie afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
-  Hoofddorp Wemmel: stedelijke bebouwing, stimuleren van bebouwen van binnengebieden
-  Woonkern Bouchout met mogelijk invulling van binnengebied
-  Centrumgebied Wemmel: investeren in de aantrekking
-  Vallei van Amelvonnebeek als lokaal natuurverbindingsgebied
-  Vallei van Maalbeek en zijbeken als lokaal natuurverbindingsgebied doorheen verstedelijkt gebied: verbinding van de verschillende bestaande groenstructuren, de "Maalbeekketting"
-  Natuurverbinding langsheen wegbermen R0 in combinatie met buffering
-  Behoud van landbouwactiviteiten op de kleine koutergebieden als onderdeel van de groene gordel rondom Brussel: De Ezel, Hoilandveld, Hammesehoek, Obbergen
-  Afbakenen als bouwvrije zones
-  Behoud open ruimte ifv omliggende bewoners (hobbylandbouw, wandelpaden, versterking kleine landschapselementen,...)
-  Groenstructuur en fiets- en wandelpaden realiseren
-  A: Woonuitbreidingsgebied Bouchout
-  B: Reek
-  C: Overbos
-  (Natuur)verbindingen doorheen Bouchout: niet waterloop-gebonden.
-  Behouden van zichten op het landschap
-  Integreren en versterken van bestaande bedrijventerrein/kantorenzone
-  Activiteitenas
-  Bestendigen lokale sport- en recreatiecomplexen



Opdrachtgever: gemeentebestuur Wemmel
1602/phm/januari 2011

4.6**BPA's – RUP's**

In Wemmel zijn er vier BPA's waarvan enkel het BPA Centrum en het BPA Containerpark relevant zijn voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De terreinen van Chiro Wemmel (de Raedemaekerlaan) maken deel uit van het BPA Centrum (28/05/1964) en liggen door de inkleuring van het BPA in zone voor bijgebouwen zonder verdieping, zonevreemd dus. Andere sport- en recreatie-infrastructuur in de perimeter van het BPA zijn nog steeds zone-eigen.

BPA Containerpark is opge maakt voor het containerpark ten oosten van de terreinen van Tennis Balcaen. De terreinen van de tennisclub maken geen deel uit van het BPA.

Op ruimere schaal is in de gemeente Wemmel het RUP Woonlagen in opmaak door studiegroep Antea. Het is de bedoeling om aan de hand van een gebiedsdekkende-RUP een visie uit te werken op het aantal woonlagen voor het plangebied. Deze visie is op vandaag nog niet volledig gekend. Er zijn geen overlappingsen met RUP Woonlagen.

5

STAP 4: CONCLUSIE M.B.T. DE ZONEVRIJDE RECREATIE

5.1

ZONE-EIGEN RECREATIE

Veertien van de twintig recreatieve terreinen zijn zone-eigen. Daarvan worden er toch vier opgenomen in het RUP. Bij drie van de vier is dit omwille van anomalieën op het gewestplan. Bij het vierde is dit omwille van een behoefte aan uitbreiding.

Zone-eigen recreatie	Gewestplan		Behoeftte aan uitbreiding	Opname in RUP
	Juridische bestemming	Anomalieën		
3 Jeugdhuis Barcode	Gemeenschapsvoorzieningen	Gewijzigd adres		
4 Zwembad	Gemeenschapsvoorzieningen			
6 Tennisterreinen BTC	Recreatiegebied	Tuinen van woningen in recreatiegebied	x	x
7 Chiro	Woongebied			
8 Vijver Gemeentehuis	Parkgebied			
9 CC De zandloper	Woongebied			
11 Petanque	Recreatiegebied			
12 Voetbalcomplex	Recreatiegebied	Toegangen verkeerd op gewestplan		x
14 Gemeentelijke vijver	Recreatiegebied	Woningen in recreatiegebied		x
15 Gemeentelijke sporthal	Recreatiegebied	Woningen in recreatiegebied		x
16 Bowlingcomplex	Recreatiegebied			
17 Zaal SKC	woongebied			
19 Scouts 'Egmont-Orion'	Woongebied			
20 Scouts Residentie Geurts	Gemeenschapsvoorzieningen			

(6) Tennisterreinen BTC - opgenomen

De tennisclub is zone-eigen (recreatiegebied en woongebied). De club wenst zich echter uit te breiden in zuidelijk richting (parkgebied). Gezien de club zone-eigen is, een goede ontsluiting heeft, aansluit bij het bebouwde centrum van Wemmel en binnen de afbakening van VSGB valt, zijn er geen bezwaren tegen een uitbreiding.

Bijgevolg wordt het terrein opgenomen in het RUP. Aan de uitbreiding wordt wel de voorwaarde opgelegd van een bufferzone van 5m langsheen de grenzen met het omliggende agrarische of parkgebieden en langsheen de nieuwe grenzen (zie verder).

De uitbreiding is echter niet opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het GRS Wemmel. De enquête onder de sportclubs is pas gehouden na de definitieve vaststelling van het GRS Wemmel. De uitbreiding kon daarom niet voorzien worden. Er wordt bijgevolg beroep gedaan op Art. 2.1.2. van de codex (onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften, of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen) om de uitbreiding mogelijk te maken.

Enkele tuinen van woningen gelegen langs de Neerhoflaan zijn deels recreatiegebied. Via het RUP worden deze zone-eigen gemaakt.

(7) Chiro – niet opgenomen

Strikt gezien is het gebouw van de Chiro zonevreemd ten aanzien van BPA Centrum. Omdat de huidige activiteiten geen probleem stellen, wordt het niet nodig geacht om het BPA te herzien.

(12) Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion - opgenomen

De terreinen zijn zone-eigen (recreatiegebied). Omdat de toegangen op het gewestplan verkeerdelijk zijn ingekleurd (vermoedelijk per abuis) wordt het terrein toch opgenomen in het RUP. Via het RUP wordt deze anomalie rechtgezet.

(14) Gemeentelijke vijver - opgenomen

De vijver ligt volledig zone-eigen (recreatiegebied). Enkele huizen Langs Ronkel en Steenweg op Brussel zijn ten onrechte mee ingekleurd als recreatiegebied. Om deze anomalie recht te zetten wordt het terrein mee opgenomen in het RUP.

(15) Gemeentelijke sporthal - opgenomen

De sporthal ligt volledig zone-eigen (recreatiegebied). Een appartementsgebouw langsheen Dijck is ten onrechte mee ingekleurd als recreatiegebied op het gewestplan. Via het RUP wordt deze anomalie rechtgezet.

5.2

ZONEVRIJDE RECREATIE

Zes van de twintig recreatieve terreinen zijn zone-vrij. Daarvan worden er drie opgenomen in het RUP.

(gedeeltelijk) zonevrije recreatie	Gewestplan		Behoeft aan uitbreiding	Opname in RUP
	Juridische bestemming	Anomalieën		
1 Complex "Fortis"	Natuurgebied	-	-	
2 Complex G.C. Zijp	Natuurgebied	-	-	x
5 Manege Jochri	Woongebied en WUG	-	-	
10 Tennis Balcaen	Natuur- en landbouwgebied	-	-	x
13 Manege Dieleman	Natuur- en landbouwgebied	-	-	
18 Scouts Mercator	Landbouwgebied	-	-	x

(1) Complex "Fortis" - niet opgenomen

Het complex is gelegen in het groengebied tussen Zijp en het Beverbos, dat behoort tot de Maalbeekvallei. Het complex is slechts gedeeltelijk gelegen op het grondgebied van Wemmel. De gebouwen zijn wederrechtelijk opgericht. Het complex wordt daarom niet opgenomen in het RUP.

(3) Complex "G.C. Zijp" - opgenomen

Het terrein is zonevrij (natuurgebied en parkgebied). Het bevindt zich in het groengebied tussen Zijp en het Beverbos, dat behoort tot de Maalbeekvallei. Alle gebouwen zijn eigendom van de gemeente en zijn vergund. Om rechtszekerheid te geven aan de bestaande en vergunde toestand wordt het domein opgenomen in het RUP.

Conform het gemeentelijk structuurplan moet het groene en natuurlijke karakter van de beekvallei worden bestendig. Daarom moet aan de volgende voorwaarde voldaan worden:

- Geen uitbreiding van harde infrastructuur (enkel kleine ingrepen aan de bestaande gebouwen)
- Bufferzone langs de Maalbeek

In opvolging en uitvoering van de definitieve vaststelling van het GRS op 27/01/2011, is een supplementair afwegingskader voor zonevrije sport-, recreatie en jeugdterreinen verder uitgewerkt voor de problematiek van de zonevrije activiteiten. Dit afwegingskader is hierna onder punt 5.3 weergegeven, o.a. voor GC De Zijp.

(5) Manège Jochri – niet opgenomen

De manege ligt deels in woongebied, deels in woonuitbreidingsgebied (zonevrij). Het woonuitbreidingsgebied is het enige in Wemmel. Hoewel er geen plannen zijn om het WUG te bebouwen wil de gemeente dit gebied behouden als WUG. Er wordt daarom geopteerd om dit gebied te behouden als WUG. De manege wordt niet opgenomen in het RUP.

In een later stadium wanneer het WUG wordt aangesneden, zal een beslissing worden gemaakt op basis van de situatie van de manege op dat moment.

(10) Tennis Balcaen - opgenomen

De tennisclub is op het gewestplan zonevrij. Een deel van de tennisclub ligt in landbouwgebied. Dit gedeelte valt in het GRUP VSGB binnen de afbakening het VSGB. Dit deel wordt via het RUP geregulariseerd. Omdat het terrein gelegen is langs de Maalbeek moet een buffer ingericht worden.



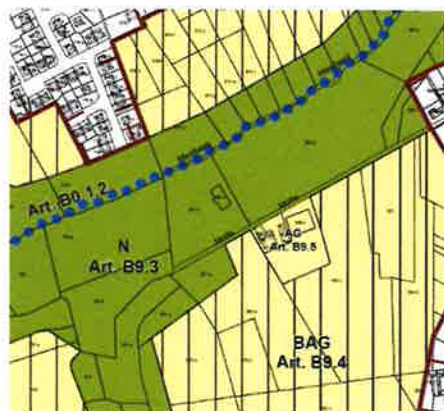
Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' Grafisch deelplan 5

Het andere deel van de tennisclub ligt in natuurgebied (Maalbeekvallei). Dit gedeelte heeft in het GRUP VSGB de bestemming natuurgebied gekregen waarvan de voorschriften beschreven zijn in Art B9.3. Een aantal terreinen van de tennisclub in dit deel zijn niet vergund. Een regularisatie is dus niet mogelijk.

Aangrenzend aan de tennisclub ligt agrarisch gebied dat is opgenomen binnen de afbakening van het VSGB. Daardoor kan een deel van de terreinen verplaatst worden uit de Maalbeekvallei naar aanpalende agrarische gebieden binnen het VSGB. Via het RUP wordt dit gebied herbestemd. Hierdoor wordt een verplaatsing van de terreinen uit het natuurgebied naar dit gebied mogelijk. Conform het gemeentelijk structuurplan zal de Maalbeek zo meer ruimte krijgen.

Enkele terreinen met ambachtelijke bedrijven en de Brantano-winkel bevinden zich in agrarisch gebied. Dit gebied valt binnen de afbakening van VSGB. Door ze op te nemen in het RUP kan de feitelijke toestand bestendigd worden. Het bestaande BPA containerpark wordt gerespecteerd.

In opvolging en uitvoering van de definitieve vaststelling van het GRS op 27/01/2011, is een supplementair afwegingskader voor zonevrije sport-, recreatie en jeugdterreinen verder uitgewerkt voor de problematiek van de zonevrije activiteiten. Dit afwegingskader is hierna onder punt 5.3 weergegeven, o.a. voor Tennis Balcaen.

(13) Manege Dieleman – niet opgenomen

De manege is volledig zonevrij (agrarisch gebied). Deze juridische toestand is bevestigd in het GRUP VSGB. De manege heeft zich zonder vergunning uitgebreid in het natuurgebied rond de Landbeek. De bestaande toestand kan dus niet worden geregulariseerd.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden' Grafisch deelplan 5.

(18) Scoutslokalen Mercator - opgenomen

De scouts ligt zonevrij (agrarisch gebied) net buiten maar grenzend aan het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Het terrein sluit aan bij de bebouwde omgeving. Het gebied komt in aanmerking om te worden afgewerkt als woongebied met de Molenbeek als structurerend element. Het scoutsterrein wordt daarom opgenomen in het RUP om de bestaande toestand te bevestigen. Er worden wel voorwaarden gekoppeld omtrent de uitbouw van de Molenbeek.

In opvolging en uitvoering van de definitieve vaststelling van het GRS op 27/01/2011, is een supplementair afwegingskader voor zonevrije sport-, recreatie en jeugdterreinen verder uitgewerkt voor de problematiek van de zonevrije activiteiten. Dit afwegingskader is hierna onder punt 5.3 weergegeven, o.a. voor Scoutslokalen Mercator.

5.3 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR ZONEVRIJDE SPORT-, RECREATIE- EN JEUGDINFRASTRUCTUUR: SUPPLEMENTAIR AFWEGINGSKADER

5.3.1 Opbouw afwegingskader

De bestaande en bovenliggende beleidsvisies opgenomen waarbinnen het afwegingskader dient te worden gelezen, zijn reeds hierboven in het document opgenomen. Het betreft het RSV, VSGB, PRS-VB en GRS-Wemmel.

De opmaak van het bijkomend afwegingskader is als volgt: vooreerst wordt een selectie gemaakt van 7-tal relevante criteria. Hierbij wordt kort beschreven waarom deze criteria relevant zijn en welke aspecten bijzondere aandacht verdienen. Vervolgens wordt er gestreefd naar een kwalitatieve afweging op basis van de bestaande ruimtelijke (bovenliggende) visies. Daar worden de resultaten van deze afweging geprojecteerd in een samenvattende tabel. Uiteindelijk kan op basis van deze tabel een deelgebied worden ondergebracht in een classificatie waarin de eenduidige ontwikkelingsperspectieven van het deelgebied zijn gespecificeerd.

In laatste deel van het afwegingskader worden de zes deelplannen van het RUP Recreatie Wemmel getoetst aan het ontwikkelingskader.

5.3.2 Visie

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wemmel stelt dat het recreatief gebruik van de open ruimte kan worden toegelaten voor zover deze de hoofdfuncties van het gebied niet in gedrang brengen en op een passende wijze landschappelijk geïntegreerd worden. Er dient hierbij steeds te worden uitgegaan van een gebiedsgerichte aanpak.

Vanuit de nederzettingsstructuur wordt gestreefd naar een maximale vermenging van functies zonder de draagkracht van de woonomgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal en de verkeersoverlast die ze veroorzaken niet in de nabije omgeving van woningen aanvaardbaar zijn, zich elders moeten vestigen.

5.3.3 Algemene uitgangspunten

Ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije recreatie vereisen een afweging tussen de sociaal-maatschappelijke functie van de infrastructuur enerzijds en de gewenste open ruimte structuur anderzijds.

Sport- en recreatie vervult een belangrijke sociaal maatschappelijke rol en draagt bij tot de leefbaarheid van de kern. Het vormt als woonondersteunend gegeven een belangrijk onderdeel van de gewenste nederzettingsstructuur van Wemmel. Hierbij wordt gestreefd naar een maximale verweving van functies in of aan de rand van de bebouwde kernen van Wemmel/Bouchout. Verder vormen onderstaande aspecten sturende randvoorwaarden om de verweefbaarheid van een activiteit met de woonfunctie in te schatten:

- Schaal
- Aard

- Dynamiek

De schaal en aard van de activiteit dienen aangepast te zijn aan de omgeving zodat geen hinder of gevaar voor de omgeving ontstaat. De bereikbaarheid van de site en ontsluiting op het wegennet, openbaar vervoer of fietsroutes is hierbij cruciaal.

Hoewel recreatie volgens het GRS principeel kan aanvaard worden in de open ruimte dient hierbij de steeds een afweging te gebeuren ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur van de gemeente Wemmel en de draagkracht van de ruimte. De draagkracht is het vermogen om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat het ruimtelijk functioneren in het gedrang komt. Het behoud van waardevolle open ruimte, vrijwaring van overstroomingsgebieden en maximalisatie van potenties op vlak van natuur zijn algemene uitgangspunten voor de open ruimte en de valleigebieden.

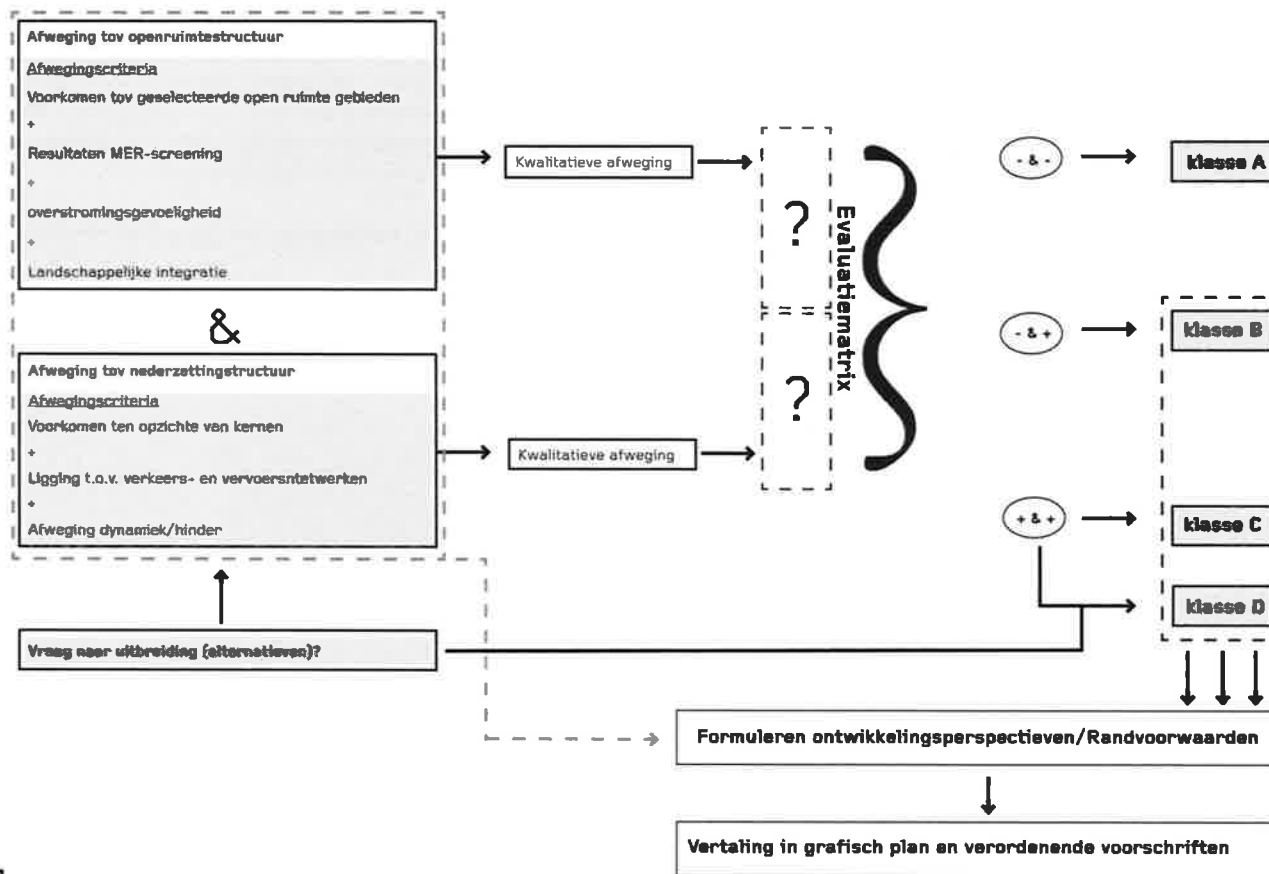
5.3.4

Definiëring bijkomend afwegingskader voor zonevrije sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur

5.3.4.1

Schema

AFWEGINGSKADER ZONEVREEEMDE SPORT-, RECREATIE- & JEUGDINFRASTRUCTUUR



- | | |
|-----------------|---|
| klasse A | Uitdoven en/of herlocaliseren |
| klasse B | Herschikking terrein en onderzoek naar alternatieve invulling |
| klasse C | Behoud bestaande voorzieningen |
| klasse D | Behoud en uitbreiding bestaande voorzieningen |

Het afwegingskader vertrekt vanuit een gebiedsgerichte benadering waarbij elke site afzonderlijk de verschillende stappen in onderstaand schema dient te doorlopen. Op basis van dit schema wordt elk deelplan ondergebracht in een bepaalde klasse. De specifieke ontwikkelingsperspectieven en randvoorwaarden voor een bepaalde site volgen uit de gebiedsgerichte afweging.

5.3.4.2

Beoordelingscriteria

Onderstaande criteria worden meegenomen in de afweging. Deze bestaan enerzijds uit de criteria die niet werden geschrapt bij goedkeuring GRS en anderzijds uit elementen die werden aanreikt in adviezen.

1. Afweging ten opzichte van de gewenste openruimtestructuur

Voorkomen ten opzichte van geselecteerde open ruimte gebieden:

In het GRS werden bij de gewenste openruimtestructuur een aantal waardevolle open ruimte elementen geselecteerd.

- Vallei van de Amelvannesbeek (1)
- Vallei van de Maalbeek en zijbeken (2)
- Natuurverbindingen langsheen wegberken R0 (3)
- Kleine koutergebieden (4)
- Open ruimtes: WUG Bouchout, Reek, Overbos (5)
- Natuurverbindingen Bouchout (6)
- Zichten: Begraafplaats-Hollandveld, Molenweg-Hammeshoek, Van Eycklaan-Opbergen/Ronkel (7)

Sites die zich bevinden in of aan de rand van deze geselecteerde open ruimte gebieden interferen vermoedelijk met de visie die in het richtinggevend deel van het GRS (p6-p21) voor deze structuren werd opgebouwd. Er dient te worden afgewogen in welke mate deze activiteiten een impact hebben op deze waardevolle structuren.

Landschappelijke integratie

Gezien de landschappelijke kwaliteiten van dit golvende landschap vormt de integratie van de site een relevant criteria voor het bieden van ontwikkelingsperspectieven. Er dient te worden nagegaan hoe een site zich positioneert in het landschap (topografie, openheid, etc.). Visueel hinderlijke infrastructuur (bebouwing, verharding, verlichting, etc.) dient te worden ondervangen met een afdoend groenscherm.

Resultaten MER-screening.

Wanneer er binnenin of in de buurt van een deelgebied bijzondere beschermingszones (VEN, beschermd landschap, habitatrictlijngebied, biologisch waardevolle percelen,...) gelegen zijn dient te worden afgewogen in hoeverre de activiteiten verenigbaar zijn met deze beschermingszones en welke milderende maatregelen er noodzakelijk zijn.

Overstromingsgevoelige gebieden

De open ruimte speelt een belangrijke rol in het bieden van ruimte voor water. Nieuwe ingrepen mogen het waterbergende vermogen van de valleigebieden niet verder inperken.

In de terreindelen die zich situeren in mogelijk overstromingsgevoelig gebied dient te worden gestreefd naar maximaal waterdoorlatende materialen. Bebouwing dient te worden beperkt en is alleen aanvaardbaar onmiddellijk aansluitend op bestaande bebouwing.

Zones in effectief overstromingsgebied dienen zoveel mogelijk te worden gevrijwaard van bebouwing en verharding. De ruimte dient waar mogelijk te worden beschikbaar gesteld aan de waterloop als overstroombare zone.

2. Afweging op basis van gewenste nederzettingsstructuur

Ligging ten opzichte van de kernen:

Conform het GRS wordt in functie van de leefbaarheid van de kernen gestreefd naar maximale verweving van sport-, recreatie en jeugdvoorzieningen binnenin de kernen. Een ligging in of langs de rand wordt als positief ingeschat. Enkel wanneer een activiteit de woonfunctie of andere functies in gevaar kan brengen dient ze te worden geïsoleerd op een locatie buiten de kern.

Ligging t.o.v. verkeers- en vervoersnetwerken:

De ruimtelijke draagkracht van een site wordt voor een stuk bepaald door de wijze waarop een site bereikbaar is. Hierbij wordt er op basis van het goedgekeurde gemeentelijke mobiliteitsplan nagegaan hoe de site zich verhoudt ten opzichte van de categorisering van het wegennet. Een ligging in de nabijheid van een lokale, secundaire weg of hoofdweg is te verkiezen. Een ontsluiting via woonstraten wordt als negatief ingeschat. Daarnaast wordt in functie van het bewaren van de verkeersleefbaarheid van de kernen dienen sites met een hoge dynamiek zoveel mogelijk te worden ondergebracht in de nabijheid van het openbaar vervoersnetwerk (lokale buslijnen mobiliteitsplan Wemmel). Tenslotte is het aangewezen dat in functie van het bouwen van een recreatief netwerk de sites tevens zijn ontsloten binnen het functionele/recreatieve fietsroutenetwerk.

Hinder op vlak van dynamiek en geluid:

Bij dit selectiecriterium wordt de schaal, aard en dynamiek van de bestaande activiteit afgewogen. Deze afweging is van belang om een uitspraak te kunnen doen over de hinderlijkheid en over de mate waarin deze verweefbaar is met de woonomgeving/omliggende functies.

Voor functies die als hinderlijk worden beschouwd dienen milderende maatregelen te worden genomen of dient te worden gezocht naar een alternatieve locatie.

5.3.4.3

Kwalitatieve afweging en opmaak evaluatiematrix

Er wordt een kwalitatieve beschrijving (tekstueel) gemaakt van de wijze waarop een bepaald deelgebied zich verhoudt tot de verschillende selectiecriteria. Hierbij wordt telkens rekening gehouden met de diverse aspecten binnen een selectiecriterium zoals hierboven weergegeven.

Vervolgens convergeert deze kwalitatieve afweging in een beoordeling per selectiecriterium:

Gunstig: +

Neutraal: /

Ongunstig: -

Deze worden ondergebracht in een evaluatiematrix:

Deelgebieden		*voorbeeld
Ligging t.o.v. Geselecteerde open ruimtestructuren		-
Landschappelijke integratie		/
MER-screening		-
Overstroombare gebieden		+
Afweging t.o.v. open ruimtestructuur		-
Ligging t.o.v. de kernen		/
Ligging t.o.v. verkeers- en vervoersnetwerken		+
Dynamiek/hinder		+
Afweging t.o.v. nederzettingsstructuur		+
Classificatie		B

De scores van de verschillende criteria bepalen samen welke evaluatie (gunstig of ongunstig) een deelgebied krijgt ten opzichte van de globale open ruimtestructuur en de nederzettingsstructuur.

Afweging tov open ruimtestructuur	Afweging nederzettingsstructuur	toe	Classificatie
Gunstig	Gunstig	Klasse C (behoud) of Klasse D (uitbreiding)	
Ongunstig	Gunstig	Klasse B	
Gunstig	Ongunstig	Klasse B	
Ongunstig	Ongunstig	Klasse A	

Op basis van deze evaluatie wordt bepaald in welke klasse een bepaald deelgebied wordt ondergebracht.

Afhankelijk van de voorkomen van een concrete vraag tot uitbreiding op een bepaalde site kan een uitbreiding worden overwogen (klasse D) wanneer een deelplan gunstig wordt geëvalueerd ten opzichte van de open ruimtestructuur en ten opzichte van de nederzettingsstructuur.

5.3.4.4

Onderbrengen deelgebieden in classificatie

Klasse A: uitdoven en/of herlocaliseren

Voor zonevrije voorzieningen die in strijd zijn met zowel de gewenste nederzettingsstructuur als met de gewenste open ruimte structuur wordt een uitdooftbeleid vooropgesteld met het oog op het herstel van de openruimte functies en/of leefbaarheid van de kern. De voorzieningen dienen op termijn te worden stopgezet of te herlocaliseren naar een kernversterkende locatie.

Klasse B: Herschikking terrein en alternatieven onderzoek

Zonevrije voorzieningen die interfereren met de gewenste open ruimte of gewenste nederzettingsstructuur kunnen behouden blijven voor zover er afdoende maatregelen/randvoorwaarden worden genomen die de verweefbaarheid en de inpassing in waardevolle open ruimte verbeteren in vergelijking met de bestaande situatie. De randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven dienen in voldoende mate een antwoord te bieden aan de pijnpunten die werden blootgelegd bij de evaluatie van de diverse criteria. Er dient tevens te worden gezocht naar alternatieven voor de terreindelen/functies die ruimtelijk niet aanvaardbaar en/of storend zijn.

Klasse C: Behoud bestaande voorzieningen

Zonevrije voorzieningen die gelegen zijn in of aansluiten bij de kern en die niet interfereren met de gewenste open ruimte structuur kunnen behouden blijven. Mits afweging ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke inpassing van de site kan de bestaande infrastructuur behouden blijven en kan een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouwenbestand overwogen worden.

Klasse D: Behoud en uitbreiding bestaande voorzieningen

Zonevrije voorzieningen die wensen uit te breiden komen hiervoor in aanmerking uitbreiding voor zover de site niet in strijd is met de gewenste open ruimte structuur en met de gewenste nederzettingsstructuur. De mate waarin een uitbreiding aanvaardbaar is dient te worden afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht van de site en landschappelijke inpassing,

5.3.4.5

Formuleren van ontwikkelingsperspectieven en afdoende randvoorwaarden

De elementen die als knelpunten naar voor komen in de kwalitatieve afweging vormen de basis in het bepalen van een ontwikkelingsperspectieven en randvoorwaarden waarbinnen de verschillende sites (die werden geklasseerd als B, C of D) zich kunnen ontwikkelen. Deze elementen worden vertaald in het grafisch plan en-/of stedenbouwkundige voorschriften.

5.3.5.1 Afweging op basis van de gewenste open ruimte structuur

Ligging ten opzichte van de geselecteerde open ruimtestructuur



Nr.	Naam	Afweging op basis van geselecteerde open ruimtestructuren	Score
1	G.C. Zijp	Gelegen in de vallei van Maalbeek, geselecteerd als lokaal natuurverbindingsgebied doorheen verstedelijkt gebied. Tennisterreinen strekken zich uit tot op 10m van de loop van de Maalbeek. In dit deelgebied wordt er voorgesteld om maatregelen te voorzien die de natuurlijke aspecten van het valleigebied ten goede komen. Dit wil zeggen dat ze in de eerste plaats ruimte moet voorzien worden voor het water en dat de beplanting aangepast is aan de voorwaarden van het valleigebied.	-
2	Tennisterreinen BTC	Het terrein ligt ten zuiden van de open ruimte verbinding tussen Hollandveld en De ezel. Het Hollandveld werd in de landschapsatlas aangeduid als ankerplaats. Het terrein sluit direct aan op het woonweefsel van de kern van Wemmel. De sportterreinen worden ingebufferd naar het landschap en naar de kant van de woningen in de Neerhoflaan en de Frans Robrechtlaan.	+
3	Tennis Balcaen	Gelegen in de vallei van Maalbeek, geselecteerd als lokaal natuurverbindingsgebied doorheen verstedelijkt gebied. De tennispleinen situeren zich tot op nauwelijks 5m van de loop van Maalbeek. Het sportcomplex oefent geen invloed uit op het beschermd landschap 'Oud kasteel' op 250m uit. In dit deelgebied is een probleem met wateroverlast waar aquafin een aantal verbeteringen heeft voorgesteld. De ligging van de tennisbanen tot tegen de waterloop wordt als problematisch ervaren gezien er geen ruimte beschikbaar is voor waterbuffering. De inrichting van het gebied kan gekoppeld worden met het open gebied "Reek" tussen de Maalbeek en Beeksteat.	-
4	Voetbalcomplex Vanlangenhovest adion	Sportterreinen situeren zich tot op 200m van de loop van de Maalbeek. Het deelgebied heeft geen interferentie met de gewenste open ruimte structuur.	+
5	Gemeentelijke sporthal en vijver	Gelegen in de vallei van de Molenbeek, geselecteerd als lokaal natuurverbindingsgebied doorheen verstedelijkt gebied. De bebouwing bevindt zich tot op 20m van de (ingebuisde) Molenbeek. De Molenbeek is hier niet goed toegankelijk, er dient dan ook gestreefd te worden naar het doortrekken van fiets- en voetgangersverbindingen. Er is ruimte aanwezig (o.a. bestaande vijvers) om hier extra waterbuffering te voorzien.	+
6	Scoutslokalen Mercator	Gelegen in de vallei van de Moorbeek, geselecteerd als lokaal natuurverbindingsgebied doorheen verstedelijkt gebied. De bebouwing situeert zich tot op 25m van de bovenloop van de Moorbeek (Maalbeeketting 2f). De Moorbeek vormt hier als het ware de rand van de kern van Wemmel. Er dient in deze zone te worden gestreefd naar een afwerking van het woongebied waarin de Moorbeek een structurerende rol moet spelen en maatregelen dienen te worden getroffen in functie van wateroverlast.	-

Landschappelijke integratie

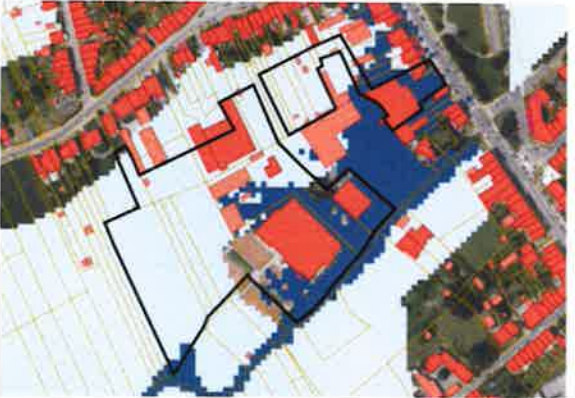
Nr.	Naam	Afweging op basis van landschappelijke integratie	Score
1	G.C. Zijp	Het terrein is visueel afgeschermd naar de straat (Zijp) door een coniferenbomenrij. Tevens is het terrein niet zichtbaar vanuit het openruimte gebied ten zuiden door de aanwezigheid van een groenmassief langsheen beek. Het terrein wordt niet als visueel hinderlijk ervaren gezien het verzorgde voorkomen en het nauwelijks voorkomen van constructies.	+
2	Tennisterreinen BTC	Het terrein is gedeeltelijk ingebed in het groen ten opzichte van de open ruimte (noord) en de woonlinten (west en oost). De aanwezige terreininfrastructuur (afsluitingen, verlichtingspalen en constructies) heeft echter een visueel storend impact vanuit de resterende open ruimte langsheen de Fr. Robrechtstraat waar afdoend groenscherm ontbreekt.	/
3	Tennis Balcaen	Het terrein is goed ingebed met het groen langsheen zuidelijke zijde (Maalbeek) en ten noordoosten van de sporthal. Het terrein heeft een compacte opstelling, grootschalige gebouwen. Sterk versnipperd gebied (omgeven door verschillende industriële gebouwen, containerpark).	/
4	Voetbalcomplex Vanlangenhovestadion	Geen groenscherm aanwezig. Complex wordt visueel niet als hinderlijk ervaren gezien het gebrek aan bebouwing op het terrein en het feit dat de site volledig is omgeven door bebouwing.	/
5	Gemeentelijke sporthal en vijver	Verzorgd voorkomen door gemeentelijke groenaanleg. Site is niet visueel hinderlijk	+
6	Scoutslokalen Mercator	Groenscherm aan de zijde van de Moerbeek. Het terrein heeft een verzorgd voorkomen en is niet visueel hinderlijk.	+

MER-screening

MER-screening	1	2	3	4	5	6
Bodem en water						
Waterwingebied type I of II						
Mogelijk overstromingsgevoelig	x		x			x
Effectief overstromingsgevoelig	x		x			
Infiltratiegevoelig						
Grondwaterstromingsgevoelig	x		x		x	
Fauna/flora						
Natura 2000						
VEN						
Natuurgebied, bosgebied, valleigebied, brongebied	x		x			
(Zeer) waardevolle gebieden volgens BWK			x		x	
Landschap, onroerend erfgoed en archeologie						
Beschermd monumenten, landschappen en dorpszichten					x1	
Archeologische site						
Ankerplaats		x ¹				
Landschapsatlas						
Mens - socio organisatorische aspecten						
HAG						
Verkeersgenererend karakter	x	x	x	x	x	x
Externe mensveiligheid	x	x	x	x	x	x
Score	-	+	-	+	/	+

Overstromingsgevoelige gebieden

Nr.	Naam	Afweging op basis van overstromingsgevoelige gebieden (2014)	Score
1	G.C. Zijp		-
2	Tennisterreinen BTC		+

Nr.	Naam	Afweging op basis van overstromingsgevoelige gebieden (2014)	Score
3	Tennis Balcaen		-
4	Voetbalcomplex Vanlangenhovestadion		+

Nr.	Naam	Afweging op basis van overstromingsgevoelige gebieden (2014)	Score
5	Gemeentelijke sporthal en vijver		/
6	Scoutslokalen Mercator		-

5.3.5.2

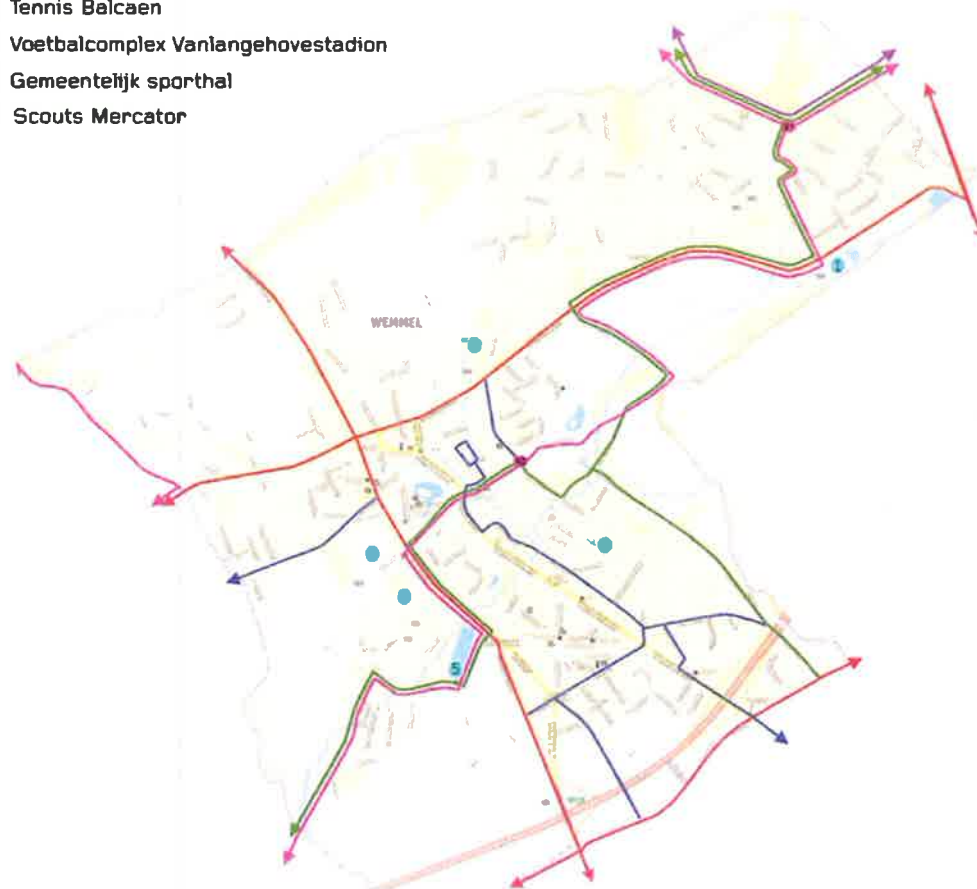
Afweging op basis van de gewenste nederzettingsstructuur

Afweging ligging ten opzichte van de kernen

Nr	Naam	Afweging op basis van ligging ten opzichte van de kernen	Score
1	G.C. Zijp	Gelegen op de rand van de kern van Bouchout. Bebouwing op circa 30m buiten de bebouwde kern. Tennisvelden reiken tot 100m diep buiten bebouwde kern. Naast residentiële woonwijken komen in de onmiddellijke omgeving ook een school (KTA campus), en zwembad voor.	+
2	Tennisterreinen BTC	Sportcomplex gelegen op de rand van de kern van Wemmel, aansluitend op een bestaand woonlint (Neerhoflaan). Terreinen reiken tot 90m diep buiten woonlint. In de omgeving komen residentiële en sociale woonwijken voor.	+
3	Tennis Balcaen	Gelegen aan de rand van de kern van Wemmel, op ruim 30m buiten de bebouwde kern (containerpark). Tennisterreinen reiken tot 230m diep in de open ruimte. In de onmiddellijke omgeving komen naast residentiële functies ook containerpark en diverse bedrijven voor.	+
4	Voetbalcomplex Vanlangenhovestadion	Complex komt verweven voor in het centrum van Wemmel met diverse functies (wonen, handel,...) In de onmiddellijke omgeving gelegen van het voetbalcomplex.	+
5	Gemeentelijke sporthal en vijver	Complex komt verweven voor in het centrum van Wemmel met diverse functies (wonen, handel,...) In de onmiddellijke omgeving gelegen van het voetbalcomplex.	+
6	Scoutslokale Mercator	Bebouwing op amper circa 30m buiten de bebouwde kern. Terrein strekt zich uit tot op 70m buiten de bebouwde kern. Terrein is tevens gelegen aan een doodlopende weg in verbinding met centrum. Naast residentiële functies komt er ook bedrijvigheid (industriële bakkerij) voor in de buurt, als mengvormen.	+

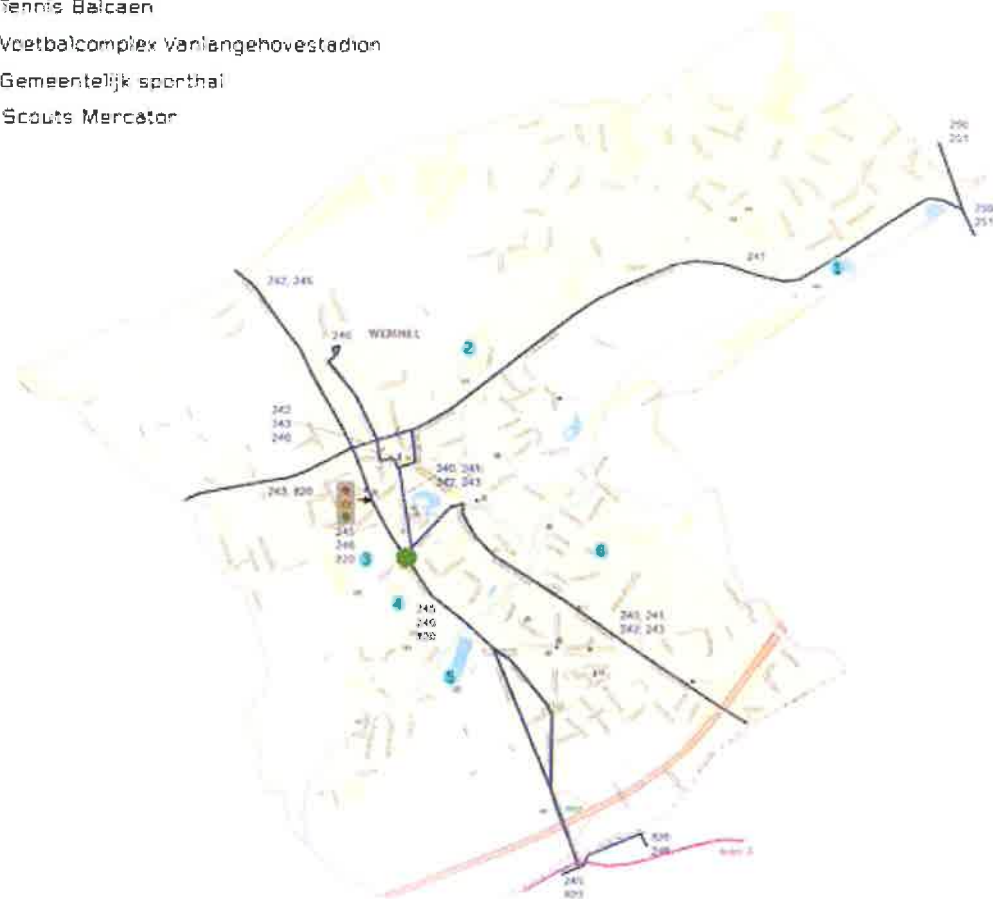
Ligging ten opzichte van het verkeers- en vervoersnetwerk

- G.C. Zijp
- BTC Tennis
- Tennis Balcaen
- Voetbalcomplex Vanlanghevestadion
- Gemeentelijk sporthal
- Scouts Mercator

**Legende**

- Functionele fietsroute (provincie)
- Recreatieve fietsroute (provincie)
- Lokale fietsroute gemeentelijk
- Eddy Merckx fietsroute
- Fietsknooppuntennetwerk Brabantse Kouters

- 1 G.C. Zipp
- 2 BTC Tennis
- 3 Tennis Balcaen
- 4 Voetbalcomplex Vanlanghevestadion
- 5 Gemeentelijk sporthal
- 6 Scouts Mercator

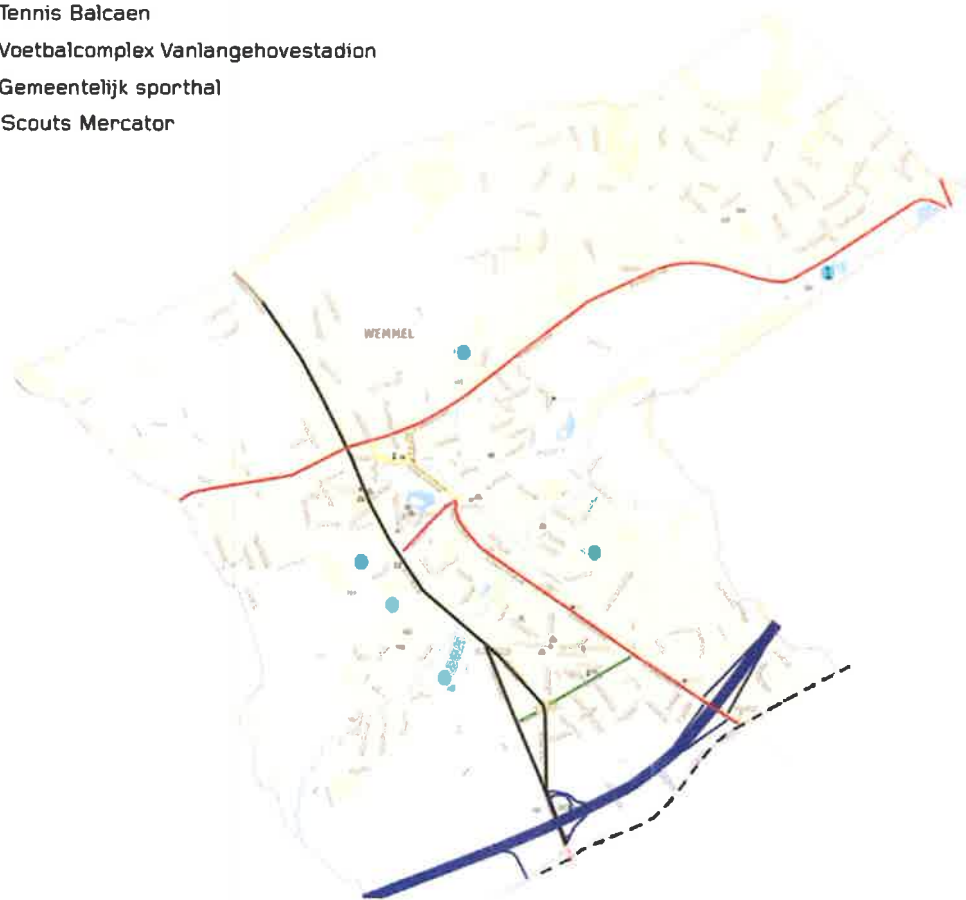


Legende

- Bus
- Tram
- Lichtvervuiling
- Centrale bushalte



- G.C. Zijp
- BTC Tennis
- Tennis Balcaen
- Voetbalcomplex Vanlanghevestadion
- Gemeentelijk sporthal
- Scouts Mercator



Legende

- Hooftweg (120km/h)
- Oprijwegen
- Secundaire weg type III (70k)
- Secundaire weg type III (50k)
- Te onderzoeken secundaire (50km/h)
- Lokale weg type I (50km/h)
- Lokale weg type II (50km/h)
- Overige wegen, lokale weg type III (50km/h of zone 30)

Nr	Naam	Afweging op basis van gewenste verkeers- en vervoersstructuur	Score
1	G.C. Zijp	Gelegen langsheen lokale weg (type I), buslijn en functionele/recreatieve fietsroute	+
2	Tennisterreinen BTC	Ontsluiting via woonstraat. Gelegen op 150m afstand van lokale weg (type I) Fr. Robrechtstraat, tevens buslijn en functionele fietsroute	/
3	Tennis Balcaen	Ontsluiting via gemeenschappelijke toegangsweg 'Tennisdreef' wordt tevens gebruikt voor bezoekers gemeentelijk containerpark en op secundaire weg (type III), Dr. H. Folletlaan. Tevens buslijn en functionele/recreatieve fietsroute. In de nabijheid van centrale bushalte.	/
4	Voetbalcomplex Vanlangenhovestadion	Ontsluiting via secundaire weg (type III), Steenweg op Brussel. Tevens buslijn en functionele/recreatieve fietsroute	+
5	Gemeentelijke sporthal en vijver	Ontsluiting via woonstraten. Functionele/recreatieve fietsroute en buslijn (Steenweg op Brussel) op 380m.	+
6	Scoutslokale Mercator	Ontsluiting via woonstraten. Buslijn en lokale/recreatieve fietsroute in de J. Bogemansstraat op ruim 300m.	-

Afweging hinderlijkheid

Nr.	Naam	Afweging op basis van hinder	Score
1	G.C. Zijp	Terreinen zijn momenteel in gebruik voor outdoor activiteiten (voetbal, tennis en sportvissen) door een viertal verschillende sportclubs: - reserveterrein van KVK Wemmel (300 leden); - amateurvoetbalploeg VK Mireille (30 leden); - jeugdminivoetbalploeg Fou de Balle (ca. 40 leden); - BTW Jeugd stages; Site is uitstekend ontsloten en beschikt over voldoende parking op eigen terrein (min. 60pp). De site slechts sporadisch omgeven door woonfuncties. Er zijn geen geluidsklachten bekend. De activiteiten worden als niet hinderlijk omschreven.	+
2	Tennisterreinen BTC	Tennisclub BTC wordt gekenmerkt door een grote dynamiek door het groot leden aantal (950 leden). Er wordt echter getracht de dynamiek zoveel mogelijk te spreiden door de club te laten functioneren 7 dagen op 7 De tennisactiviteiten gebeuren hoofdzakelijk outdoor. Daarnaast bevindt zich op de site een cafetaria en worden tijdelijke een opblaasbare tennishalen geplaatst. De club beschikt over een parking (ca. 40pp) op eigen terrein zodat sprake is van parkeerhinder in de nabijgelegen Neerhoflaan. Het is al voorgekomen dat er tijdens hun jaarlijks toernooi geluidsklachten werd geuit met betrekking tot het omroepsysteem. Deze klachten zijn echter tijdelijk van aard. Het tennisterrein zit opgespannen tussen twee woonlinten. De activiteiten worden als matig hinderlijk omschreven.	/

3	Tennis Balcaen	Tennisclub Balcaen wordt gekenmerkt door een grote dynamiek ten gevolge van het grote leden aantal (800 actieve leden). De club beschikt over 10 outdoor en 4 indoorvelden. Daarnaast zijn er ook petanquepleinen, squash-terrein, cafetaria, etc. Er wordt echter getracht de dynamiek zoveel mogelijk te spreiden door de club te laten functioneren 7 dagen op 7. De club beschikt over een 30-tal parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt melding gemaakt van problematische toegankelijkheid. De site beschikt slechts over één toegang voor gemotoriseerd verkeer via de tennislaan die gedeeld wordt met gebruikers van het containerpark. De site beschikt op piekmomenten over te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein. De activiteiten worden als matig hinderlijk ingeschat.	/
4	Voetbalcomplex Vanlangenhove stadion	Thuishaven van voetbalclub KVK Wemmel (300 leden). Geen kennis van klachten met betrekking tot de activiteiten zelf. Wel geluidsoverlast door secundaire fenomenen hangjongeren en 2-jaarlijkse fuif. Op de site slechts 26 parkeerplaatsen. Tijdens matches wordt de overdruk aan parkerende auto's dan ook afgewenteld op de omliggende straten o.a. Obberg. Op deze piekmomenten is sprake van parkeerhinder. De activiteiten worden als matig hinderlijk ingeschat.	/

5	Gemeentelijke sporthal en vijver	Er maken een 6-tal Wemmelse Clubs gebruik van deze sporthal. Deze clubs tellen een globaal ledenaantal van circa 220 personen. Deze activiteiten worden gespreid over verschillende dagen van de week en gebeuren indoor. Er zijn een 40 parkeerplaatsen beschikbaar op de site zelf, waardoor geen bijkomende parkeerdruk ontstaat in de omliggende straten. Zowel activiteiten in de sporthal als de laagdynamische activiteiten rond de visvijver worden als niet hinderlijk ingeschat.	+
6	Scoutslokalen Mercator	De scouts Mercator beschikt over een 140-tal leden. De dynamiek concentreert zich tijdens het weekend. Het betreft een combinatie van indoor en outdoor activiteiten. Geen geluidsklachten bekend. De site beschikt over geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien de ligging op het (doodlopend) uiteinde van de straat is de site dus niet geschikt voor autoverkeer. De site is goed bereikbaar voor wandelaars en fietsers. Er ontstaan echter wel moeilijkheden wanneer kinderen met de wagen worden opgehaald/afgezet. De activiteiten worden door het kleinschalige karakter niet als hinderlijk ingeschat voor de omgeving.	+

5.3.5.3

Evaluatiematrix

Deelgebieden	Ligging tov geselecteerde open ruimte				Landschappelijke integratie				MER-screening				open ruimte structuur				Ligging ten opzichte van de kernen				Ligging ten opzichte van verkeers- en vervoersstructuur				Dynamiek/hinder				nederzettingsstructuur				Classificatie																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
G.C. Zijp Tennisterreine BTC Tennis Balcaen Voetbalcomplex Vanlangenhovestadion Gemeentelijke sporthal en visvijvers Scoutslokalen Mercator	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3.5.4

Alternatieven onderzoek/voorstel van herschikking

5.3.5.4.1

Deelplan G.C. Zijp



Uit de afweging van het deelplan de Zijp bleek dat de site interfereert met de gewenste open ruimte structuur. Strijdigheid vloeit voort uit de nabijheid van de Maalbeek. Een deel van het voetbalterrein en tennisterrein bevinden zich in effectief overstromingsgebied. Er kan meer ruimte worden vrijgemaakt ten opzichte van de Maalbeek door een herschikking van de sportterreinen. Een vermindering van 4 tennispleinen naar 2 en een verschuiving + versmalling van het voetbalveld tot een breedte van ca. 50m. Concentreren van de bebouwmogelijkheden aan de straat en op ruime afstand van de Maalbeek.

5.3.5.4.2

Deelplan Tennis Balcaen



Uit de afweging van de site blijkt dat zich in dit deelplan een aantal strijdigheden stellen tov de gewenste open ruimte structuur. Ook de ordening op het terrein en de mobiliteit van en naar de site kan beter. Er dringt zich een alternatieve, meer duurzame invulling op. Waarbij onderstaande opties worden afgewogen:

- Ontruiming van de tennisterreinen die gelegen zijn in afbakeningsgebieden voor gewestelijke RUP's natuur.

- Alternatieve aanleg tennisterreinen ten noorden
- Beter aansluiting op de nederzettingsstructuur/ minder diep insnijdend in de open ruimte;
- Hoger gelegen gronden, niet overstromingsgevoelig;
- Gronden bezitten geen biologische waarde, liggen niet in afbakeningsgebieden gewestelijk RUP's voor natuur en maken geen deel uit van een actief landbouwareaal;
- Overwegen verruiming van het plangebied met containerpark om een meer samenhangend plangebied te creëren, in directe relatie met het naastgelegen BPA Containerpark..

De opname van het noordelijk gebied als mogelijk woongebied is door de gemeente niet weerhouden door niet volledig passend in de problematiek van het RUP Zonevrije Recreatie.

5.3.5.4.3

Scoutslokalen Mercator



Uit de afweging van de site blijkt dat dit deelplan nog aansluit bij de bebouwde kern maar vooral afwerking nodig heeft naar het openruimte gebied. De bebouwing moet in elk alternatief logischer wijs aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Voorstel inrichtingsprincipe voor alternatievenonderzoek:

- Losstaande (onvergunde) constructies dienen te worden verwijderd.
- Verplaatsing van maximaal dezelfde afgebroken oppervlakte aan de noordzijde van de bestaande lokalen moet mogelijk zijn, om verlies aan gesloopte bergruimte te compenseren.
- Groen corridor aan de noordostrand moet versterkt worden.
- Ontsluiting via het aangeduide tracé.

- parkeerdruk is gezien de aard van de activiteiten beperkt. Momenteel is het niet eens mogelijk om op eigen terrein te parkeren, wat vermoedelijk de doorgang in de smalle Schoondal-straat bemoeilijkt. Voorstel: ruimte creëren voor parkeren op eigen terrein onmiddellijk aansluitend op de huidige lokalen en nabij de ontsluiting weg. Parkeervoorzieningen idealiter zonder bijkomende verharding (bv. grasmatten ed.).

5.4

WEERHOUDEN DEELGEBIEDEN

De volgende 6 deelgebieden worden opgenomen in het RUP 'Zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten, Wemmel':

- (3) Complex G.Z. Zijp
- (6) Tennisterreinen BTC
- (10) Tennis Balcaen
- (12) Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- (14) Gemeentelijke vijver en (15) Gemeentelijke sporthal
- (18) Scoutslokalen Mercator

Achtereenvolgens wordt per deelgebied de bestaande feitelijke toestand en de bestaande juridische toestand opgenomen en wordt per deelgebied een mer-screening uitgevoerd.

6**BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND**

Onderstaande tekst moet steeds worden gelezen samen met het plan bestaande feitelijke en juridische toestand dat bij deze nota wordt gevoegd. Op dit plan is een gedetailleerde inventarisatie van de bestaande toestand terug te vinden.

6.1**COMPLEX G.C. ZIJP**

Het plangebied bestaat uit een verzameling van tennisvelden, een voetbalveld en een ontmoetingsgebouw. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich een vijver. Het complex is gelegen tussen de Maalbeek en Zijp, aan de overzijde van Campus Wemmel en grenzend aan de wijk Bouchout. Boven het terrein loopt een hoogspanningsleiding van zuidwestelijke naar noordoostelijke richting.

Onderstaande fotoreportage geeft de fotostandpunten weer zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

6.2

TENNISTERREINEN BTC

Het plangebied bestaat uit een clublokaal, meerdere tennisterreinen en een parking met verharde ondergrond. Het is bereikbaar via de Neerhoflaan. Langs de oostzijde grenst het plangebied aan de tuinen van enkele woongebouwen. De overige percelen die grenzen aan het complex zijn in agrarisch gebruik.

Onderstaande fotoreportage geeft de fotostandpunten weer zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

6.3**TENNIS BALCAEN**

Het plangebied bestaat uit een clublokaal van de tennisclub en enkele tennisterreinen. Het is toegankelijk via de tennisdreef. Het complex grenst aan de Maalbeek in het zuidoosten. In het westen grenst het complex aan percelen agrarisch in gebruik. Het complex is voorts gelegen naast een containerpark (oosten) en enkele ambachtelijke gebouwen (noorden).

Onderstaande fotoreportage geeft de fotostandpunten weer zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

6.4

VOETBALCOMPLEX VAN LANGENHOVE STADION

Het plangebied bestaat uit enkele voetbalterreinen, waarvan één met een verharde ondergrond, een clublokaal met tribune en een parking. Het is toegankelijk via de Steenweg op Brussel. Het complex ligt in de pit van een bouwblok en is omgeven door eengezinswoningen met tuinen. Ook het lokaal van de petanqueclub en hun velden ligt binnen hetzelfde bouwblok.

Onderstaande fotoreportage geeft de fotostandpunten weer zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

6.5

GEMEENTELIJKE VIJVER EN SPORTHAL

De gemeentelijke sporthal en vijver worden ontsloten door de Steenweg op Brussel, Ronkel en Dijck. De tuinen van de rijwoningen langs de Vijverslaan geven uit op de vijver en sporthal. Er is een verharde parking voorzien voor bezoekers. Langs de vijver is een strook met gras, struiken en bomen die varieert in breedte. De vijver wordt ook omgeven door een wandel- en fietspad. De sporthal is opgetrokken op een licht verhoogd plateau.

De voetweg 45 loopt over het terrein ; de buurtweg 23bis is vandaag de straat Dijck geworden.

Onderstaande fotoreportage geeft de fotostandpunten weer zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

6.6

SCOUTSLOKALEN MERCATOR

Het plangebied is enkel toegankelijk via de doodlopende straat Schoon Dal. Het plangebied is een grasplein met licht reliëf omgeven door enkele bomenrijen. Er zijn enkele barakken opgetrokken die dienen als lokalen voor de scouts Mercator. Het terrein grenst langs de oostelijke zijde aan de vallei van de Moorbeek. Het plangebied is omgeven door percelen in agrarisch gebruik. Enkel langs de noordwestelijke zijde bevindt zich een huizenrij met een drietal woningen.

Onderstaande fotoreportage geeft de fotostandpunten weer zoals aangegeven op het bijgevoegde plan bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

7**BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND**

Onderstaande tekst moet steeds worden gelezen samen met het plan bestaande feitelijke en juridische toestand dat bij deze nota wordt gevoegd. Op dit plan is een weergave van de bestaande juridische toestand terug te vinden.

7.1**COMPLEX G.C. ZIJP**

Bestemming gewestplan: natuurgebied en parkgebied

Vergunningen: "Club house" dd 10/02/68; "Inrichting sportinfrastructuur" dd. 25/01/67 & "Bouwen bergplaats voor tuingerief" dd. 30/11/79.

7.2**TENNISTERREINEN BTC**

Bestemming gewestplan: recreatiegebied, parkgebied, woongebied en agrarisch gebied.

RUP VSGB: Opgenomen binnen de afbakening van het VSGB (Art. B0.0)

Vergunningen: "Bouwen kleedkamers" dd. 29/09/71; "Uitbreiden clublokaal en vestiaire" dd. 18/05/73 en 03/03/98; "Plaatsen luchtdraaghal" dd. 20/03/06; "Plaatsen antennes + nieuwe buispolygoon" dd. 04/12/04 en 06/06/06; "Plaatsen antennes + bijhorende cabines" dd. 02/09/03 & "Bouwen trainingsmuur" dd. 07/08/75.

7.3**TENNIS BALCAEN**

Bestemming gewestplan: agrarisch gebied, recreatiegebied.

BPA Centrum: deels opgenomen binnen de afbakening voor hovingen en artisanale strook.

Vergunningen: "Bouwen loods en woning" dd. 20/07/65; "Bouwen tennishal" dd. 02/02/72; "Uitbreiding tennishal" dd. 25/05/78 & "Bouwen loods" dd. 20/02/86.

Er is een bouw misdrijf vastgesteld: "PV uitbreiden tennishal - aanleggen tennisvelden" dd. 30/11/07.

7.4**VOETBALCOMPLEX VAN LANGENHOVE STADION**

Bestemming gewestplan: recreatiegebied en woongebied.

RUP VSGB: Opgenomen binnen de afbakening van het VSGB (Art. B0.0)

Vergunningen: "Bouwen woonhuis" dd. 27/04/61; "Inrichting van een communicatiestation" dd. 30/08/96; "Verbouwen van tribune" dd. 19/03/99; "Plaatsen van een gsm-station" dd. 20/01/98; "Inrichting van een communicatiestation" dd. 02/02/99;

"Bouwen schakelpost" dd. 03/10/2011; "Bouwen cafetaria en 2 kassa's" dd. 03/08/77; "Bouwen overdekte petanquebanen" dd. 11/09/98 & "Bouwen woonhuis" dd. 12/11/70.

7.5

GEMEENTELIJKE VIJVER EN SPORTHAL

Bestemming gewestplan: recreatiegebied en woongebied

RUP VSGB: Opgenomen binnen de afbakening van het VSGB (Art. B0.0)

Vergunningen: "Bouwen van een appartementsgebouw" dd. 08/03/72; "Bouwen van een sporthal" dd. 25/09/73 & "Bouwen van een elektriciteitscabine" dd. 10/07/07.

De voetweg 45 loopt over het terrein; de buurtweg 23bis is vandaag de straat Dijck geworden.

7.6

SCOUTSLOKALEN MERCATOR

Bestemming gewestplan: agrarisch gebied.

Vergunningen: "Bouwen van een jeugdlokaal" dd. 23/09/69.

8**GEWENSTE RUIMTELIJKE VISIE PER DEELGEBIED**

De algemene visie van het RUP Zonevrije recreatie is het bevestigen van de bestaande toestand van de deelgebieden en geven van meer rechtszekerheid aan de voorzieningen die geselecteerd werden voor opname in het RUP.

Voor sommige deelgebieden worden ook een paar anomalieën weggewerkt. Daarom wordt hieronder kort een beschrijving van de visie per deelgebied meegegeven om een ruimer kader te scheppen.

8.1**COMPLEX G.C. ZIJP**

Zie ook inrichtingsschets alternatievenonderzoek.

De tennisvelden (mits verschuiving naar de straatzijde toe), een voetbalveld en het ontmoetingsgebouw worden bestendigd.

De zone wordt globaal ingevuld als zone voor Dagrecreatie, met een indicatieve zone voor de bebouwing voor het gemeenschapscentrum. Binnen de zone wordt de prioritaire plaats aangegeven voor parkeren. Aan de zuidelijke zijde van het gebied wordt een buffer ingericht ter versterking van de beekstructuur, mede ook door een zone non-aedificandi.

In de algemene voorschriften wordt voorzien dat voor elke stedenbouwkundige aanvraag, een inrichtingsplan en een beplantingsplan moet bijgevoegd worden.

8.2**TENNISTERREINEN BTC**

De mogelijkheid tot inrichting van een clublokaal, tennisterreinen (deels overdekt voor 4 velden) en een parking blijft behouden. De toegang via de Neerhoflaan wordt specifiek opgenomen in de afbakening voor zone voor dagrecreatie.

Er komt een mogelijke bijkomende ontsluiting langs de Robberechtstraat. De motivatie voor de overdekking van 4 velden is te vinden in het feit dat ook 's winters kan geoefend en getennist worden. Ruimtelijk wordt de overdekking afgeschermd door de buffer en door de inpassing achter de woningen in de Neerhoflaan. De overdekking moet alleszins laagchalig blijven en laag blijven met een maximale hoogte van +/- 8m.

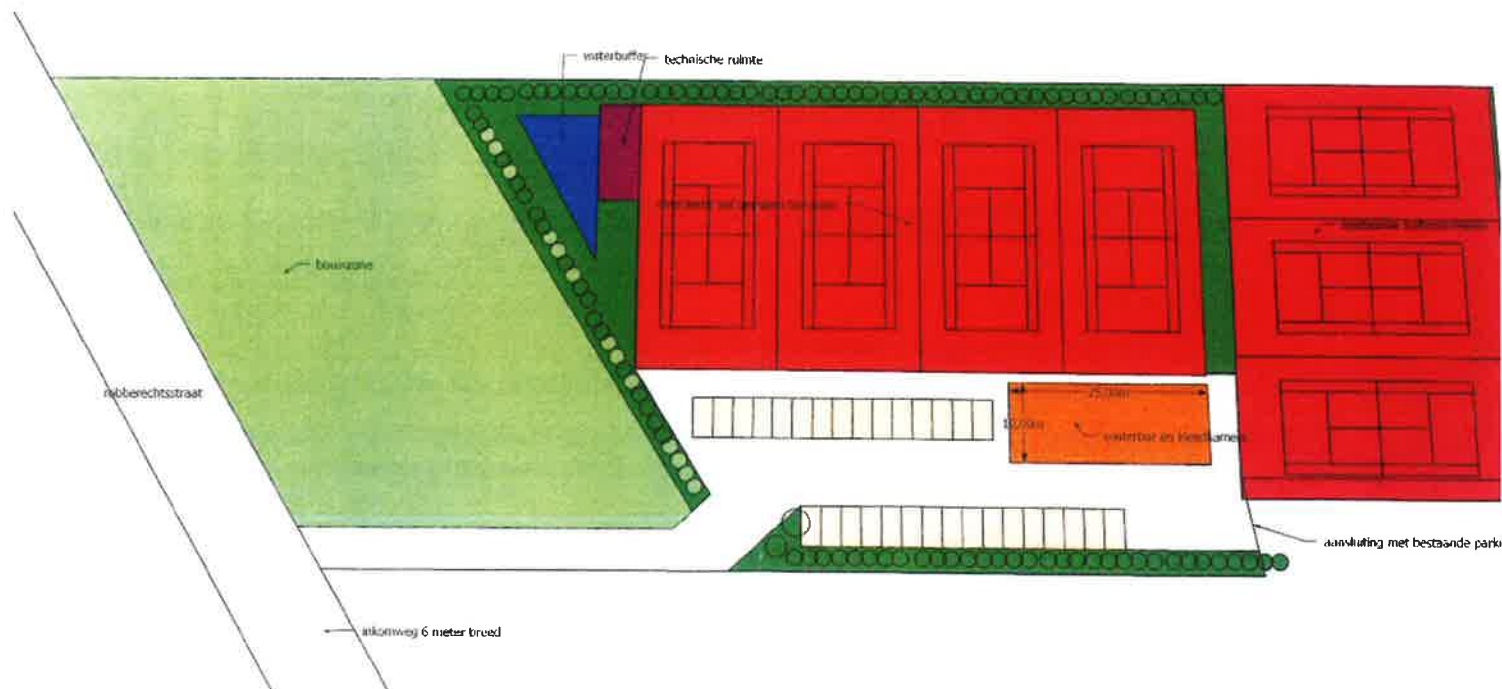
Langs de oostzijde worden de tuinen van woningen die voorheen in agrarisch gebied en in recreatiegebied lagen, gecorrigeerd naar woonzone, in overeenstemming met het werkelijke gebruik.

De zone voor dagrecreatie wordt gebufferd aan de zuidelijke zijde.

In de algemene voorschriften wordt voorzien dat voor elke stedenbouwkundige aanvraag, een inrichtingsplan en een beplantingsplan moet bijgevoegd worden.

Conform de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS van Wemmel, wordt in het zuiden van de afbakening van het deel-rup, een deel natuurgebied, dat niet in overeenstemming is met de bestaande toestand, gewijzigd naar zone voor wonen.

Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke inrichting weer voor de velden op het dagrecreatiegedeelte.



Bron: BTC

8.3

TENNIS BALCAEN

Zie ook inrichtingsschets alternatievenonderzoek.

Het project "herstelt" de zone die in het gewestplan is opgenomen als natuurgebied maar die in de feitelijke toestand is ingenomen door tennisvelden. De tennisvelden worden deels verplaatst op terrein 605f om zodoende het natuurgebied weer vrij te kunnen houden. Het clublokaal van de tennisclub blijft mogelijk in het grafische plan. Ter hoogte van de Maalbeek in het zuidoosten wordt een bufferstrook voorzien ter versterking van de beekstructuur, mede ook door een zone non-aedificandi.

Dit natuurgebied buiten de begrenzing is niet mee opgenomen in het deel-RUP omdat het reeds juridisch de goede bestemming heeft. De gemeente zal er in het vergunningenbeleid kunnen/moeten op toezien dat geen vergunning voor verplaatste tennisvelden worden afgeleverd zonder dat in dezelfde vergunning ook de verwijdering van de velden vervat zit, die zich in het natuurgebied buiten het deel-rup bevinden.

Het College van Burgemeester en Schepenen wenst de mogelijkheid in te bouwen om het containerpark ten oosten van de zone voor dagrecreatie te uit te breiden in onmiddellijke aansluiting met het bestaande containerpark. In het voorontwerp van RUP dd 09/2015 was ondanks opname van een zone voor openbaar nut (voor het containerpark) verkeerdelijk in de toelichting vermeld dat een uitbreiding van het containerpark in het RUP Woonlagen zou gebeuren. Tijdens het openbaar onderzoek heeft de Provincie hier

verduidelijking over gevraagd. De Gecoro is er tijdens zijn beraadslaging van uitgegaan dat de uitbreiding van het containerpark in RUP Woonlagen zou liggen en concludeerde dat de vermelding van het containerpark niet verder in dit RUP moest vermeld worden. Het College wenst duidelijk de voorziene mogelijkheid tot uitbreiding van het containerpark in voorliggend rup Zonevrije Recreatie aan te houden en heeft in haar Collegebesluit dd 11/05/2016 artikel 2 volgende verduidelijking en motivatie weerhouden:

"De gemeente voorziet in het RUP 'Zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie en jeugdactiviteiten' wel degelijk de uitbreidingsmogelijkheid van de site van het gemeentelijk containerpark met het eigendom 'Geimaert' (sectie A, nrs.: 60083, 60043 en 59982). Het is een restperceel agrarisch gebied gelegen tussen de zone voor dagrecreatie en het gemeentelijk containerpark. De uitbreiding van het huidige containerpark langs de Tennisdreef is immers op termijn noodzakelijk en de uitbreidingsmogelijkheden zijn er beperkt. De gemeente voorziet eveneens het herlokaliseren van diensten naar deze site. Het eigendom 'Geirnaert', waarop een woning en 2 oude loodsen staan, sluit hiervoor perfect aan op het huidige gemeentelijk containerpark en kreeg daarom deels de bestemming 'ART 3 zone voor openbaar nut' op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften. Het huidige BPA 'gemeentelijk containerpark' blijft behouden. Voor een bijkomende ontsluiting van het gemeentelijk containerpark is er in het RUP Woonlagen een recht van voorkoop opgenomen voor de site van 'Brantano' (sectie A, tr. 599P2) waardoor er later ook een bijkomende ontsluiting van het containerpark zou kunnen worden gerealiseerd aangezien het tot op heden enkel bereikbaar is via de Tennisdreef."

Het bedrijf met bedrijfswoning op perceel 600k3, dat op het gewestplan in agrarisch gebied is gelegen, wordt in aansluiting met de woonzone ten oosten (600d3 en 600e3) als woongebied ingericht. Het is een logische voorzetting van de twee woningen aan de Tennisdreef die zowel de woning als het bedrijf kan opnemen. Binnen de woonzone wordt in overdruk een doorgang met maximale breedte van 6m voorzien als voortzetting van de tennisdreef naar de zone voor dagrecreatie.

In de algemene voorschriften wordt voorzien dat voor elke stedenbouwkundige aanvraag, een inrichtingsplan en een beplantingsplan moet bijgevoegd worden.

De voorschriften van de omgevende BPA's Centrum en Containerpark worden in RUP Woonlagen bevestigd of aangepast. Ter versterking van de realisatiemogelijkheden zal in dat RUP Woonlagen een voorkeepsrecht worden ingeschreven.

8.4

VOETBALCOMPLEX VAN LANGENHOVE STADION

Het grafisch plan is grotendeels een plancorrectie op basis van de feitelijke perceelstructuur en op basis van de juiste gewenste toegang naar de zone voor dagrecreatie.

De bestaande mogelijkheden worden bestendigd.

In de algemene voorschriften wordt voorzien dat voor elke stedenbouwkundige aanvraag, een inrichtingsplan en een beplantingsplan moet bijgevoegd worden.

8.5

GEMEENTELIJKE VIJVER EN SPORHAL

Het grafisch plan is grotendeels een plancorrectie op basis van de feitelijke perceelstructuur en de feitelijke toestand (bvb. woningen op de percelen ten oosten van het deel-rup).

De bestaande mogelijkheden worden bestendigd.

De indicatieve aanduiding voor waterloop uit het VSGB moet niet in dit RUP hernomen worden, omdat het over een overdruk gaat van een plan met hogere hiërarchische orde. De indicatieve aanduiding blijft dus van toepassing.

In de algemene voorschriften wordt voorzien dat voor elke stedenbouwkundige aanvraag, een inrichtingsplan en een beplantingsplan moet bijgevoegd worden.

De voetweg 45 blijft over het terrein lopen volgens de aangeduide indicatieve strook. De voetweg moet verwerkt worden in de aanleg van de niet-bebouwde zone.

De buurtweg 23bis is vandaag de straat Dijck geworden, en blijft als dusdanig behouden.

8.6

SCOUTSLOKALEN MERCATOR

Zie ook inrichtingsschets alteratievenonderzoek.

Het grafisch plan is een bevestiging van de bestaande feitelijke toestand met bestendiging van de huidige activiteiten voor de scoutslokale. De gebouwen moeten herschikt worden en er moet een essentiële groenaanplanting gebeuren aan de noordoostelijke zijde van het perceel. Verharding wordt geminimaliseerd.

In de algemene voorschriften wordt voorzien dat voor elke stedenbouwkundige aanvraag, een inrichtingsplan en een beplantingsplan moet bijgevoegd worden.

MER-SCREENING

Ingevolge het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007 dat sinds 1 juni 2008 van toepassing is op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in dit hoofdstuk de milieueffecten van voorgenomen plan onderzocht.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van kleine punctuele gebieden op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

De screening wordt uitgevoerd conform de inhoudelijke vereisten van artikel 4, §2 van het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007. De volgende disciplines worden binnen dit RUP als relevant beschouwd:

- Bodem.
- Water. Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan een watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. De toets wordt geïntegreerd in deze mer-screening.
- Fauna en flora (biologische waarderingskaart)
- Landschap, bouwkundig / beschermd erfgoed (Landschapsatlas)
- Mobiliteit

Per deelgebied wordt voor elk van bovenstaande discipline het nulalternatief en de referentiesituatie weergegeven en vervolgens worden de te verwachten effecten volgens de opties in het RUP weergegeven. Hierbij wordt desgevallend ook verwezen naar de bestaande juridische toestand en de verworven vergunningen.

Onderstaande disciplines kunnen gezamenlijk voor alle deel-RUP's worden behandeld omdat het RUP niets verandert aan het bestaande feitelijke gebruik van de deelgebieden en er geen betekenisvolle negatieve effecten worden verwacht ten gevolge van het RUP.

- Klimatologische factoren. Het RUP houdt een bestending van kleinschalige recreatie in. Er worden geen betekenisvolle negatieve effecten voor de klimatologische factoren verwacht.
- Energie- en grondstoffenvoorraden. Het RUP houdt een bestending van kleinschalige recreatie in. Er worden geen betekenisvolle negatieve effecten voor de energie- en grondstoffenvoorraden verwacht.
- Gezondheid en veiligheid van de mens. Met de realisatie van voorliggend planningsinitiatief wordt geen significant negatief aspect m.b.t. mens en gezondheid verwacht. Binnen een straal van 2km zijn geen seveso-inrichtingen aanwezig.

- Licht. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie) leidt niet tot luchtvervuiling of lichtoverlast. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van de deelgebieden. Er worden dus ten gevolge van het RUP geen luchtvervuiling of lichtoverlast verwacht in de deelgebieden.
- Fauna en Flora. Geen van de deelgebieden maakt deel uit van waardevolle biologische gebieden volgens de kaart Natura 2000.
- Bodemvervuiling. In geen van de weerhouden plangebieden hebben activiteiten die als potentieel bodem verontreinigend worden beschouwd plaatsgevonden.

9.1**COMPLEX G.C. ZIJP**

Het RUP bevestigt en geeft juridische zekerheid aan de bestaande feitelijke toestand van het complex. Na de bestemmingswijziging zal het feitelijke gebruik van het deelgebied ongewijzigd zijn. Er worden geen bijkomende milieueffecten verwacht.

9.1.1**Nulalternatief**

Het nulalternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het Gewestplan voor deze zone, namelijk natuurgebied en parkgebied (groen).

Binnen de bestemming van het gewestplan, is het niet mogelijk om een vergunning te verkrijgen voor aanpassingswerken aan het bestaande vergunde gemeenschapscentrum.

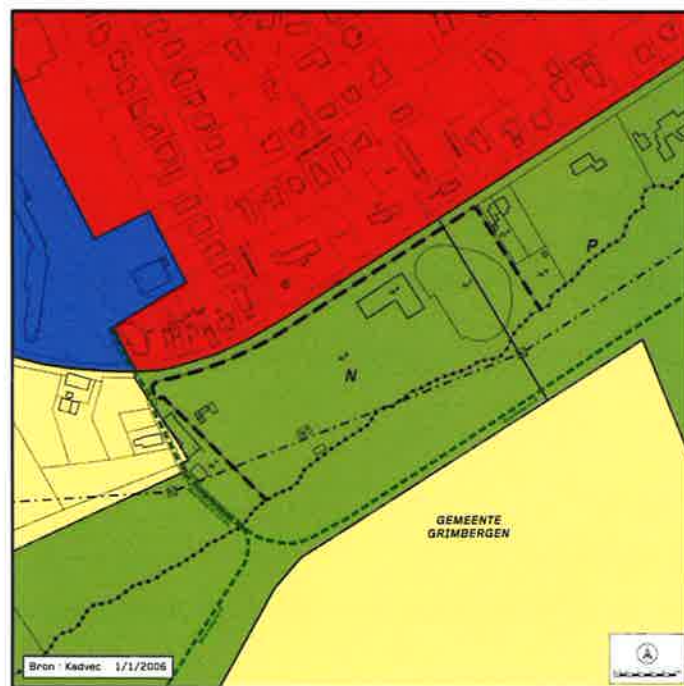
Het dient vermeld dat de bestaande bebouwing reeds deel uitmaakt van de vergunde toestand.

Vergunningen:

- "Club house" dd 10/02/68;
- "Inrichting sportinfrastructuur" dd. 25/01/67
- "Bouwen bergplaats voor tuingerief" dd. 30/11/79.

Dit moet evenzeer meegenomen worden genomen als startpunt van de beoordeling voor de MER-screening.

Kaart 7: Gewestplan



9.1.2

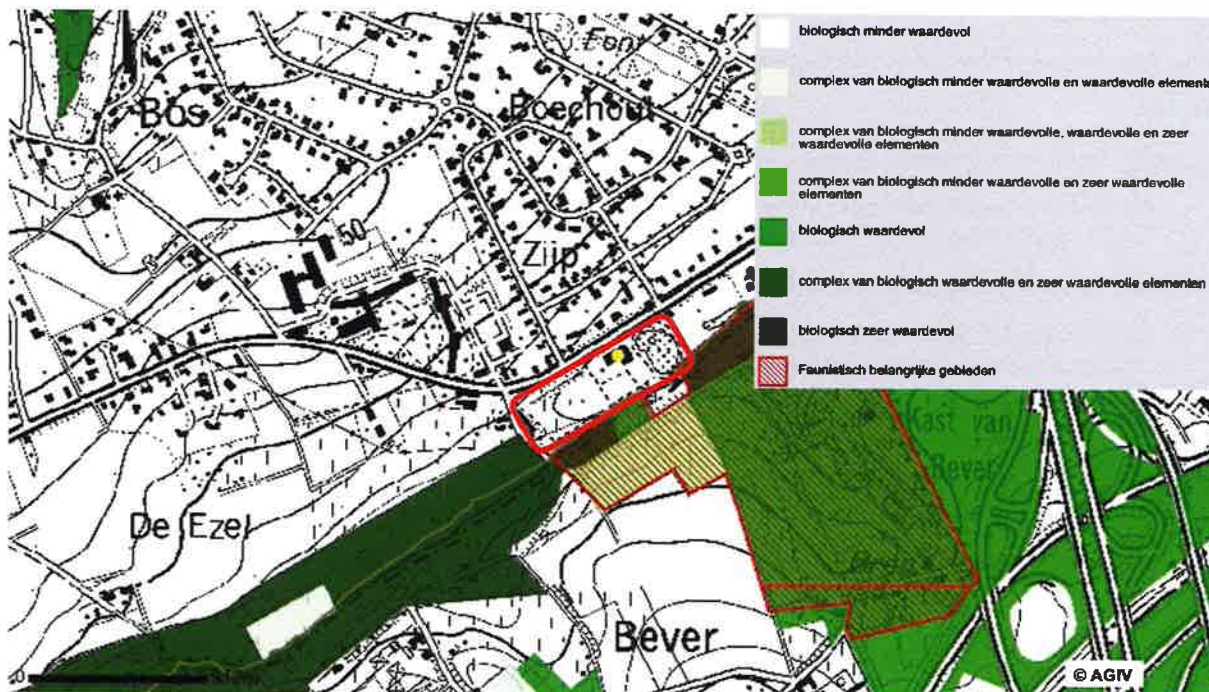
Fauna en flora**Referentiesituatie**

De beoordeling gaat uit van de bestaande opgenomen waarde voor fauna en flora op de biologische waarderingskaart. Het deelgebied is weergegeven als biologisch minder waardevol. Het grenst wel aan een faunistisch belangrijk gebied met daarin biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden.

Effecten

Het RUP staat geen uitbreiding van de bebouwde en/of verharde grondoppervlakte toe binnen de zone. Bovendien wordt een bufferzone ingericht langsheen de Maalbeek, grenzend aan het faunistisch belangrijk gebied ten zuiden van het RUP-deelgebied.. Het RUP heeft dus geen negatieve impact op de huidige (biologisch minder waardevolle) biodiversiteit.

Kaart 8: Biologische waarderingskaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Milderende maatregelen

Omdat zou kunnen gesteld worden dat het deelgebied in het nulalternatief in natuurgebied gelegen is, kan het toch nuttig zijn om in de voorschriften een verhoogde natuurwaarde na te streven door:

- Een minimale groenindex te voorzien
- Inheemse en streekeigen beplantingen voor te schrijven
- De invoering van een bufferzone van 10m is tevens in te schatten als mogelijks milderende maatregel

9.1.3**Bodem****Referentiesituatie**

De huidige bodemstructuur is het Bodemtype: Afp - Zeer natte leembodem zonder profiel.

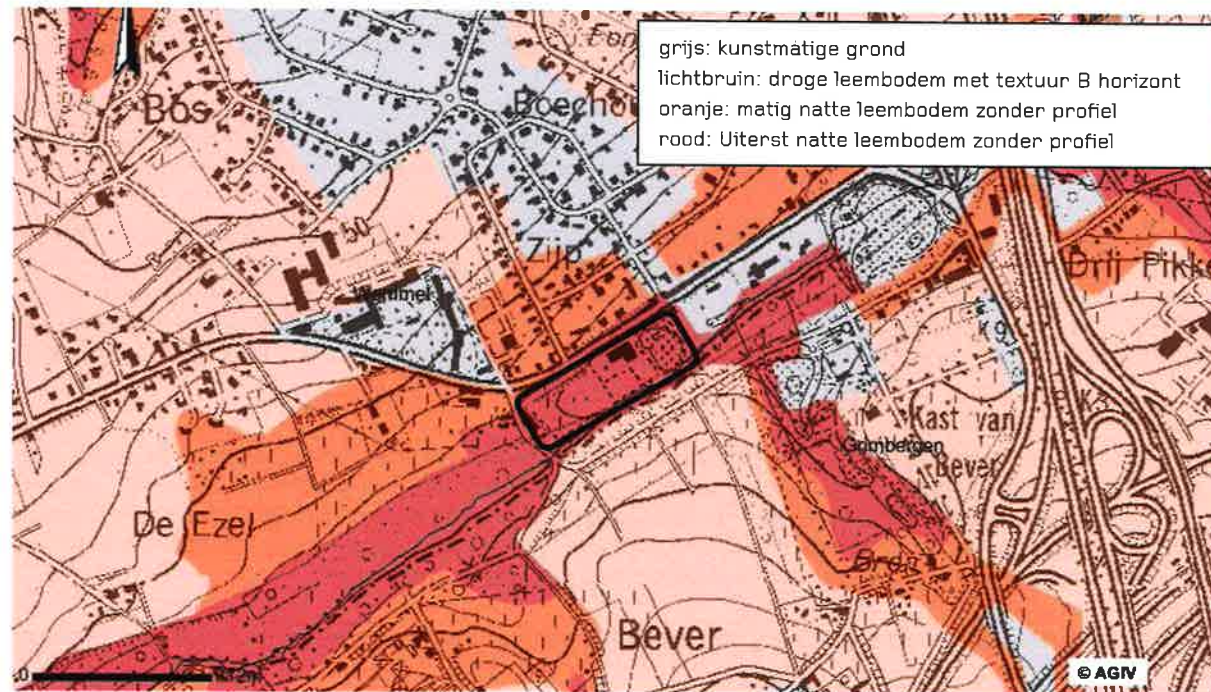
Effecten

De huidige bodemstructuur is door de aanwezigheid van de bestaande vergunde recreatie niet essentieel gewijzigd:

- De bestaande parkeergelegenheid bestaat uit grint (waterdoorlatend). Er is een zeker water-vertragend effect van het grint maar globaal zal dit de ondergrondsamenstelling niet wijzigen.
- Het bestaande voetbalveld (grasveld) is waterdoorlatend,
- De bestaande tennisvelden bestaan uit grint. Er is een zeker water-vertragend effect van het grint maar globaal zal dit de ondergrondsamenstelling niet wijzigen.
- Er is één vergunde bebouwing in "villa"-stijl op het deelgebied aanwezig direct aan de straatzijde. Dit heeft impact op de waterhuishouding voor dat deel, maar niet op de bedemsamenstelling.

De bestaande vergunde infrastructuur heeft geen essentiële impact op de samenstelling van de ondergrond. Het RUP staat geen uitbreiding van de bebouwde en/of verharde grondoppervlakte toe. Het RUP zal daarom in de toekomst geen extra effecten genereren op de huidige bodemstructuur.

Kaart 9: Bodemkaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 18.09.2012)

9.1.4

Water

Referentiesituatie

Het deelgebied is mogelijk tot effectief overstromingsgevoelig en is deels van nature overstroombaar (NOG) en deels overstroombaar vanuit de waterloop.

De bodem is een zeer natte leembodem met weinig bufferend vermogen.

In de volgende kaarten is tevens te zien dat het deelgebied licht hellend is (van de straat naar de vallei).

Effecten

Het RUP van het deelgebied gaat uit van een volledig behoud van de opvangcapaciteit van water van de Maalbeek.

Het RUP staat geen uitbreiding van de bebouwde en/of verharde grondoppervlakte toe. Aan de rand van de Maalbeek wordt in aanvulling en "correctie" van de bestaande feitelijke toestand een bufferzone van 10m ingericht. De bodem is echter een zeer natte leembodem met weinig bufferend vermogen. Het waterbufferend vermogen van deze strook zal dus minimaal zijn.

Dat is echter ook zo in een toestand dat dit effectief natuurgebied zou zijn. Bij vergelijking van de bestaande feitelijke en toekomstige toestand met de in hoofdzaak waterdoorlatende infrastructuur met het nulalternatief zal de waterhuishouding niet sterk verschillend kunnen zijn. Het RUP zal dus de waterhuishouding niet negatief beïnvloeden.

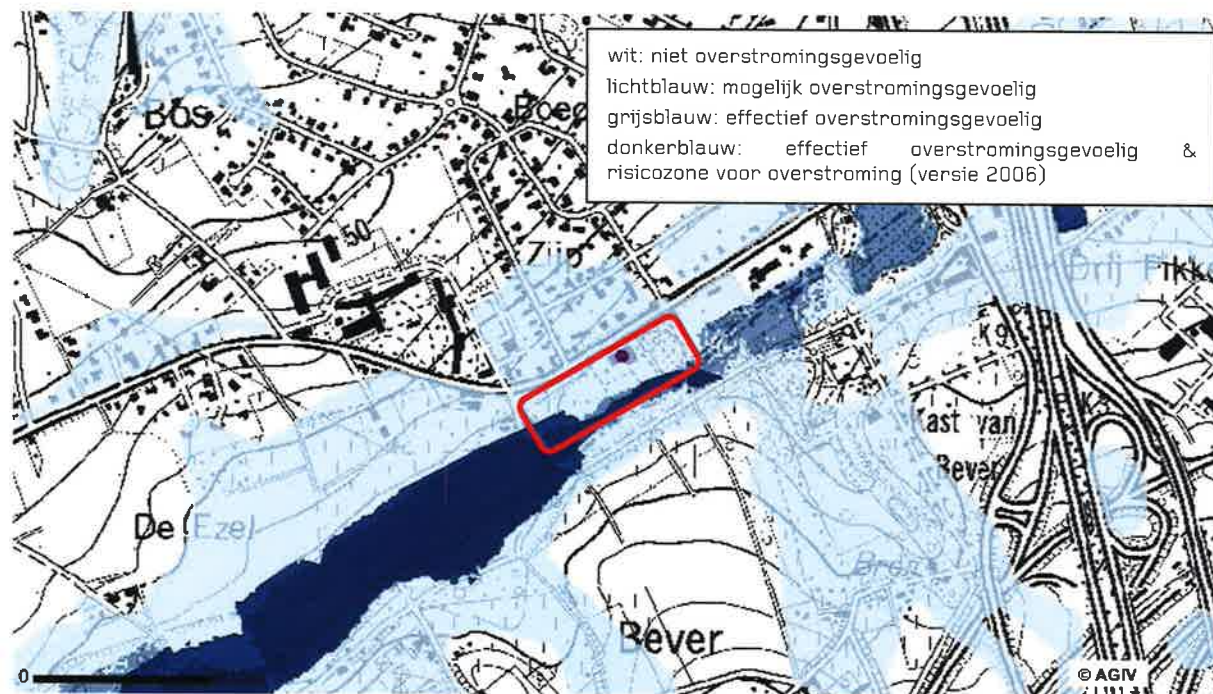
De rioleringskaart (kaart 14) van VMM duidt aan dat de zone gelegen is in centraal gebied. De bebouwing is gelegen in centraal gebied. Er is afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is er verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Bij aanpassingen van het rioleringsnet moet het stelsel volledig gescheiden worden in leidingen RWA en DWA. In de toekomstig wijzigt de bestaande toestand niet; bij aanpassingen wordt een zuiverder systeem ingevoerd met scheiding van stelsels. Op gebied van riolering is er geen bijkomend negatief effect.

Milderende maatregelen

Voor de huidige waterdoorlatende materialen van de sportvelden zijn geen milderende maatregelen nodig. De verharding en bebouwingspercentages op het deelgebied zullen tevens niet kunnen toenemen. Er zal wel in de voorschriften opgenomen worden dat bij verbouwing van de gebouwen op het deelgebied, alle nodige maatregelen tot waterbuffering moeten genomen worden om minstens in overeenstemming te zijn met de Provinciale Hemelwaterverordening. In praktijk zal dit de plaatsing van waterputten, vertraagde afvoer betekenen. Infiltratie is in dit type grond niet aangewezen.

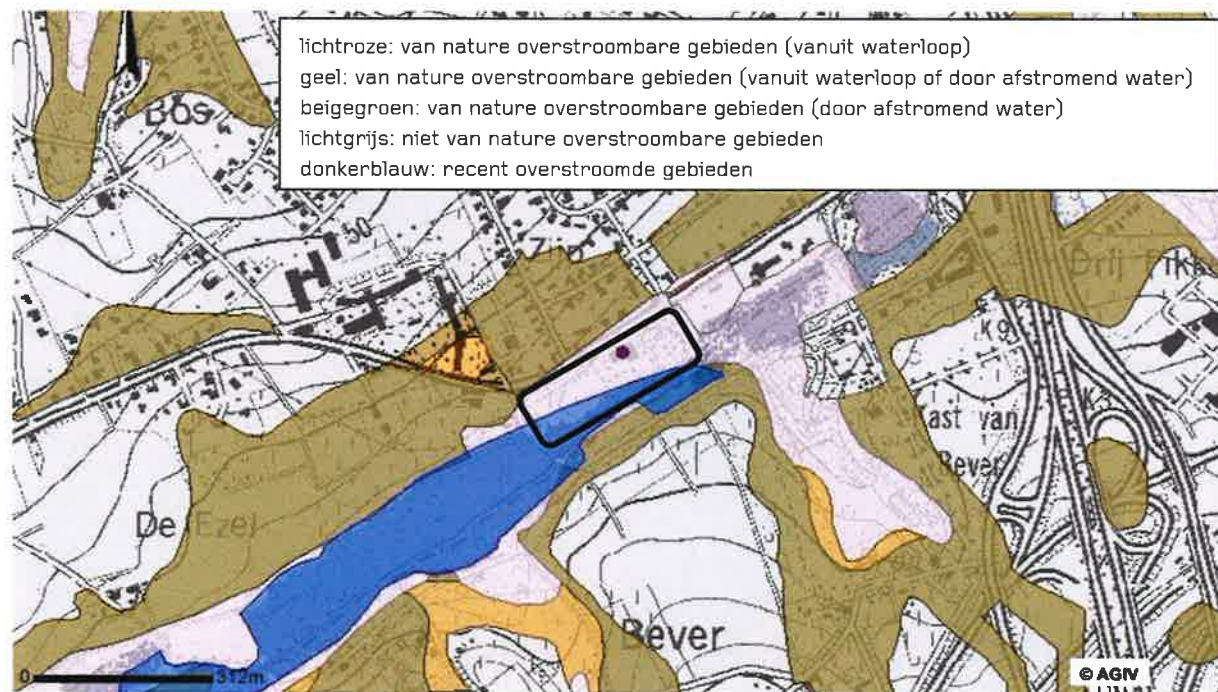
Voor herbouw van bebouwing wordt gebruik van een groendak voorgeschreven om reden van zijn waterbufferende capaciteiten.

Kaart 10: Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden



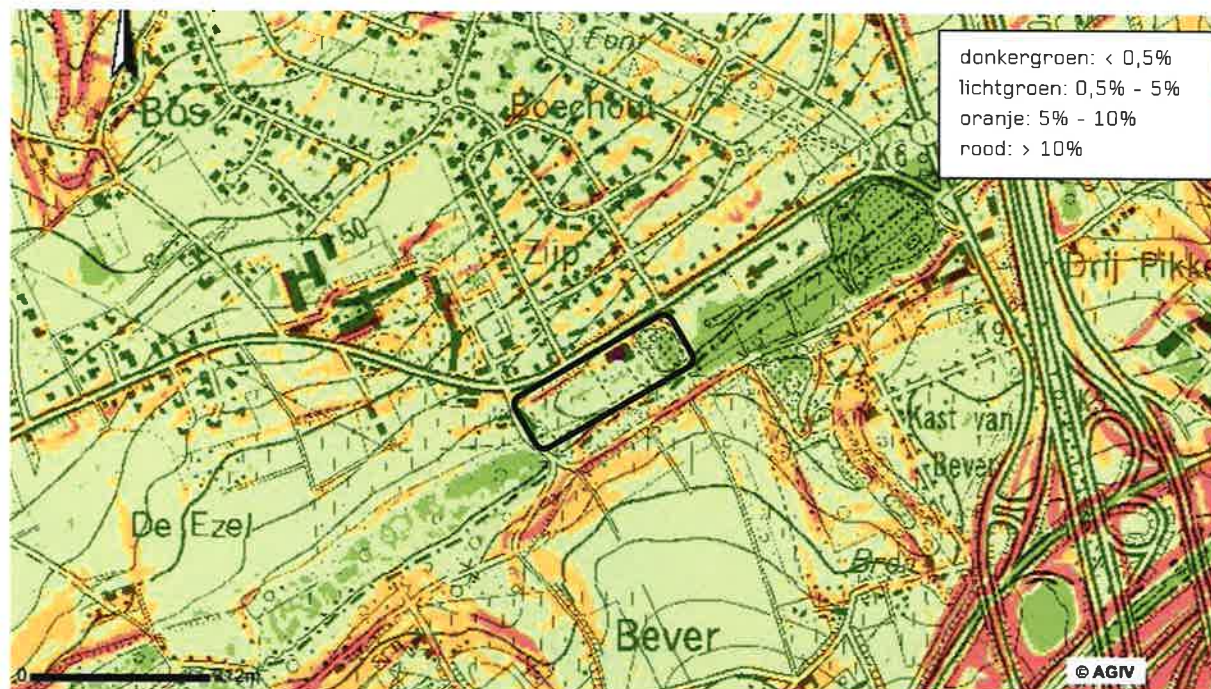
Bron: Agiv (geraadpleegd 18.09.2012)

Kaart 11: Watertoetskaart - recente en natuurlijke overstromingsgebieden



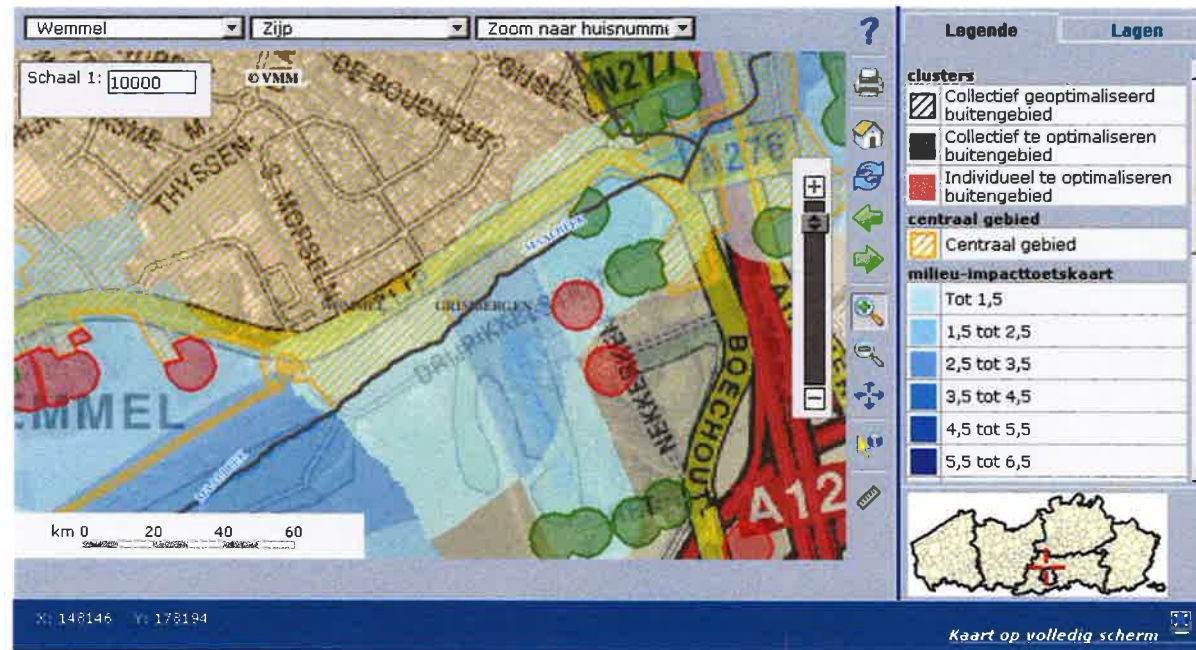
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 12: Hellingenkaart [%]



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 13: Watertoets - rioleringstoets



Bron: VMM (geraadpleegd 04.07.2013)

9.1.5

Landschappen en relictten**Referentiesituatie**

Het deelgebied behoort tot de relictzone 'Tangebeek - Maalbeek - Prinsenbos- Grimbergen'.

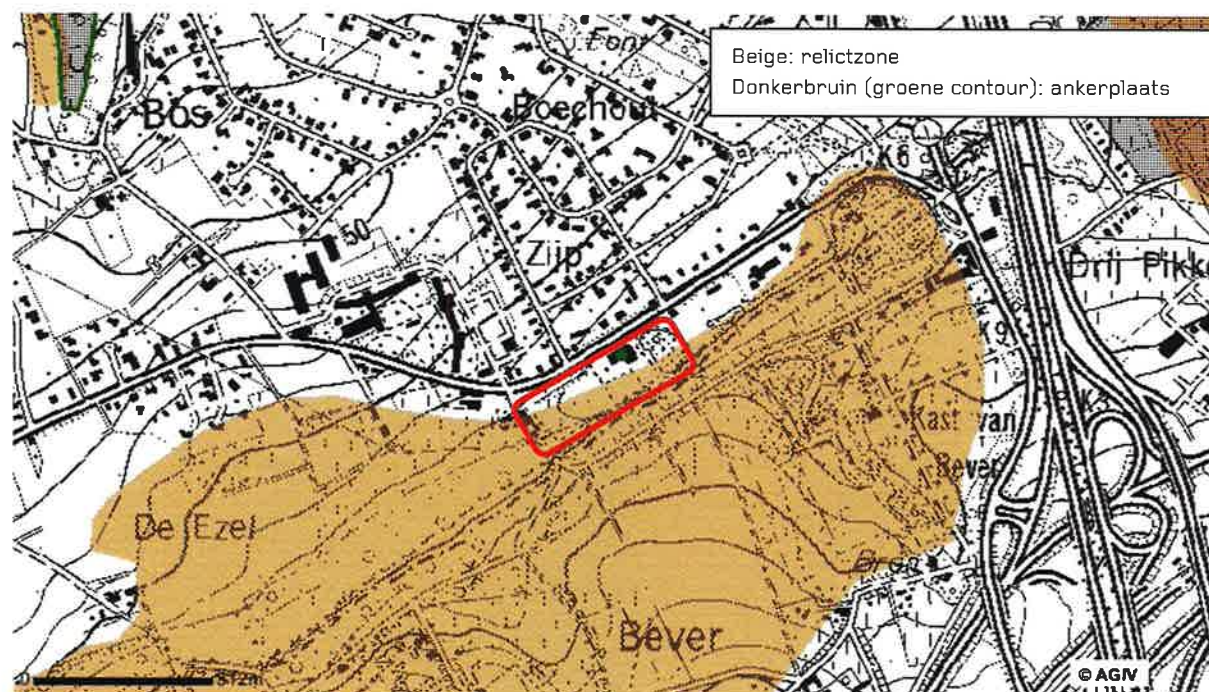
Effecten

Het RUP bevestigt de bestaande feitelijke toestand van het complex naar de toekomst toe. De bebouwing staat aan de straatzijde en ligt niet in de relictzone. De sportvelden liggen wel deels in de relictzone maar het RUP voorziet een bufferstrook tav de Maalbeek en in de relictzone, zodat de recreatie afstand neemt van de Maalbeek en de situatie wordt verbeterd tov de huidige feitelijke toestand.

Milderende maatregel

Het RUP houdt rekening met de ligging in relictgebied en voorziet als milderende maatregel de inrichting van een bufferstrook van 10m aan de zijde van de Maalbeek tot gedeeltelijk herstel en versterking van de relictzone tov de huidige feitelijke toestand.

Kaart 14: Landschapsatlas



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.1.6**Mobiliteit****Referentiesituatie**

Het deelgebied is voor het autoverkeer bereikbaar via Zijp en beschikt over een eigen parkeerterreinen van +/- 100 wagens op piekmomenten. Het deelgebied is vlot bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

Op de straat Zijp kan redelijkerwijs uitgegaan worden van een geringe verkeersfunctie met een intensiteit lager dan 250pae/spitsuur.

Effecten

De mobiliteit van en naar het gebied is beperkt tot de gebruikers van de infrastructuur. De aantrek van wagens (parkeerdruk) is lager dan 100 wagen per uur. De druk houdt een beperkte en sterk tijd-discontinue mobiliteitsbeweging in. De 100 wagens waarvan sprake is dus geen constant getal en een absoluut maximum. Het RUP bevestigt de bestaande feitelijke toestand van het complex. Er wordt niet verwacht dat na de herbestemming de mobiliteitsdruk zal toenemen.

De straat Zijp heeft een geringe verkeersintensiteit en kan de bewegingen naar de zone verwerken zonder risico van filevorming.

9.1.7**Geluid.****Referentiesituatie**

Er zijn geen geluidmetingen bekend voor de deelgebieden van het RUP. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie) leidt niet tot grote geluidseffecten of geluidsdruk. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van het deelgebied.

Effecten

Er worden dus door het RUP geen bijkomende geluidseffecten op niveau van de recreatie zelf verwacht in het deelgebied.

Ten behoeve van de milieuscreening wordt voor het verkeer op de parking gerekend aan een maximale snelheid van 30km/uur. Hierbij wordt dan een geluidsintensiteit van +/- 42dB beschreven (CROW).

9.2

TENNISTERREINEN BTC

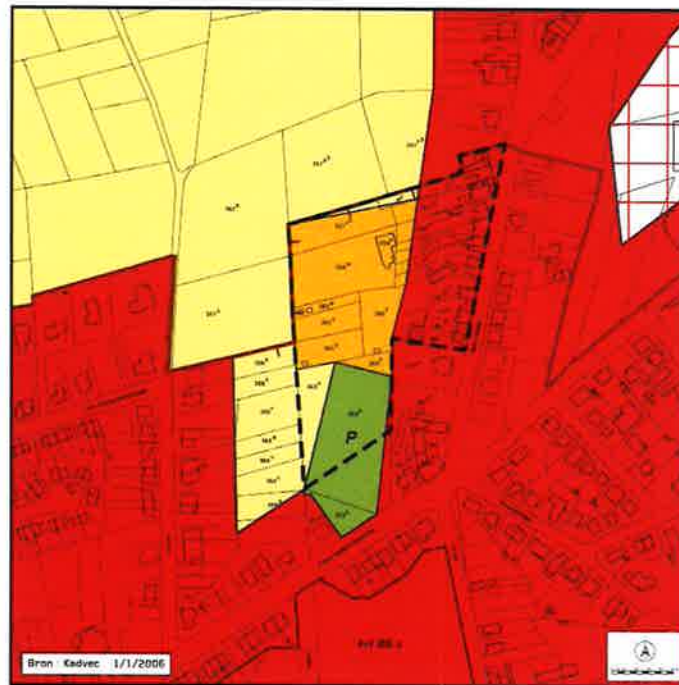
Het RUP voorziet in een uitbreiding van het bestaande recreatiegebied (tennisterreinen) in zuidelijke richting. Langs de nieuwe grenzen van het recreatiegebied wordt een bufferzone van 5m voorzien. Het feitelijk gebruik blijft echter ongewijzigd. Er worden geen bijkomende milieueffecten verwacht.

9.2.1

Nulalternatief

Het nulalternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het Gewestplan voor deze zone. Dit betekent dat de huidige sportinfrastructuur en de aanpalende woningen zone-eigen zijn, op enkele anomalieën na. Ten zuiden van het recreatiegebied - waar de club wenst uit te breiden - ligt parkgebied en agrarisch gebied. Binnen deze planologische context is een uitbreiding van de club niet mogelijk.

Kaart 15: Gewestplan



9.2.2**Fauna en flora****Referentiesituatie**

Het deelgebied is op de biologische waarderingskaart weergegeven als biologisch minder waardevol.

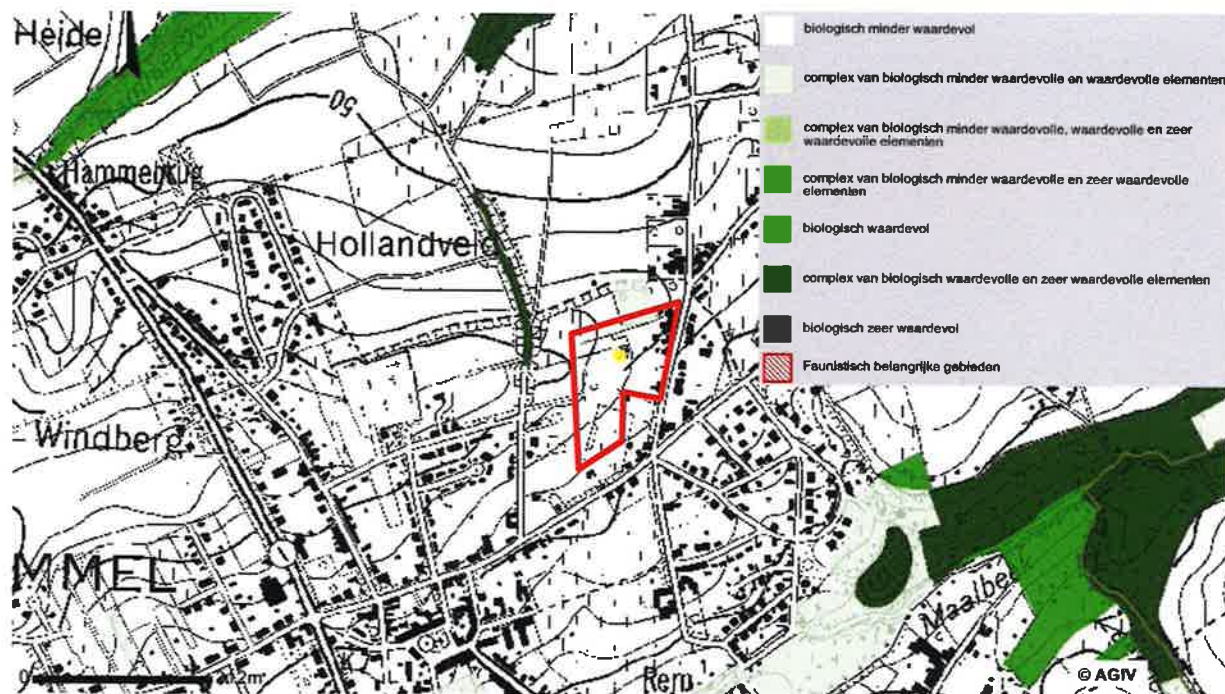
Effecten

Delen van het gebied die tot op heden volgens het gewestplan in agrarisch gebied en in parkgebied zijn gelegen, maar in wezen hetzelfde agrarisch gebruik kennen, zullen worden ingericht als tennisvelden. Met de biologische waarderingskaart als uitgangspunt en de weergave erop als biologisch minder waardevol, heeft het RUP een geringe impact op de biodiversiteit.

Milderende maatregelen

De biologische waarderingskaart toont dat er slechts gerichte natuurwaarde is. Toch wordt rekening gehouden met de aanduiding als partgebied op het gewestplan. Er wordt daartoe langs de nieuwe grenzen van het recreatiegebied een bufferzone van 5m voorzien om de visuele (en biologische) impact van de aanwezigheid van de bestaande en toekomstige recreatie in te perken en ook de (virtuele) natuurwaarden deels te herstellen,

Kaart 16: Biologische waarderingskaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.2.3

Bodem

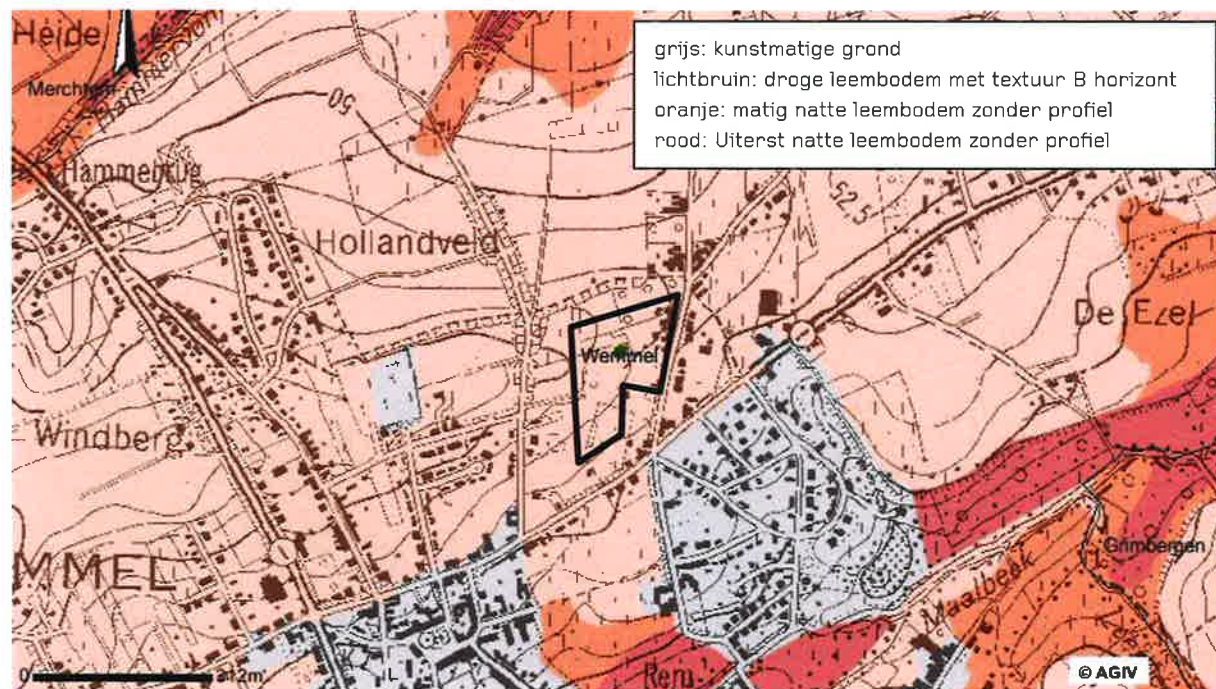
Referentiesituatie

De huidige vorm van recreatie heeft een gering tot geen effect op de huidige bodemstructuur (Bodemtype: Aba1 - Droge leembodem met textuur B horizont; Landbouwstreek: Zandleemstreek).

Effecten

Delen van het gebied die actueel een agrarisch gebruik hebben, zullen een grint (gravle) ondergrond krijgen (tennisterrainen). Deze worden echter maximaal aangelegd in waterdoorlaatbare materialen. De bodemsamenstelling en waterhuishouding (zie ook watertoets) worden niet of nauwelijks gewijzigd door de besteding van de bestaande en toekomstige tennisterreinen. Het effect op de huidige bodemstructuur blijft gering.

Kaart 17: Bodemkaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.2.4**Water****Referentiesituatie**

Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig.

Effecten

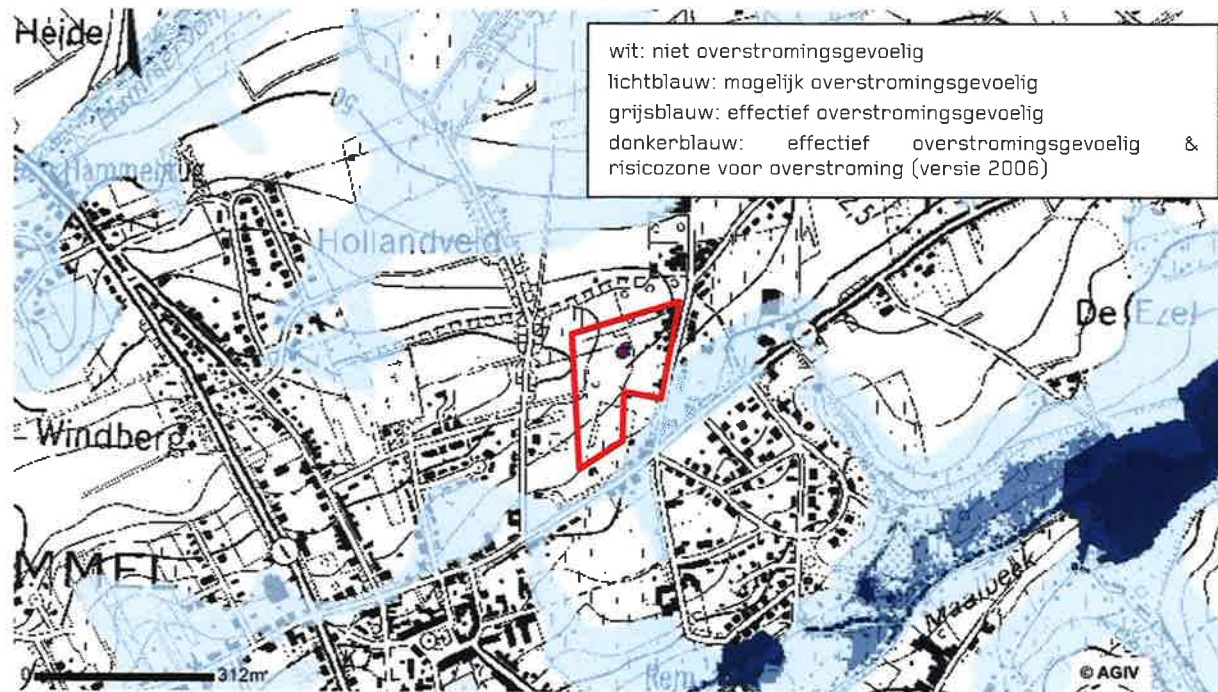
Het RUP verandert niets aan de situatie van de watertoets.

De rioleringskaart (kaart 22) van VMM duidt aan dat de zone aan de Neerhoflaan, zowel als de bestaande bebouwing Frans Robbrechtstraat, gelegen is in centraal gebied. Er is afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is er verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Bij aanpassingen van het rioleringsnet moet het stelsel volledig gescheiden worden in leidingen RWA en DWA. In de toekomst wijzigt de bestaande toestand niet; bij aanpassingen wordt een zuiverder systeem ingevoerd met scheiding van stelsels. Op gebied van riolering is er geen negatief effect.

Voor de zone met de speelvelden wordt in de voorschriften ingeschreven dat regenwater moet infiltreren in de directe omgevende ondergrond.

Globaal is er zodoende zowel op gebied van watertoets als rioleringstoets geen bijkomend nadelig effect van het deelgebied op de watertoestand.

Kaart 18: Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden



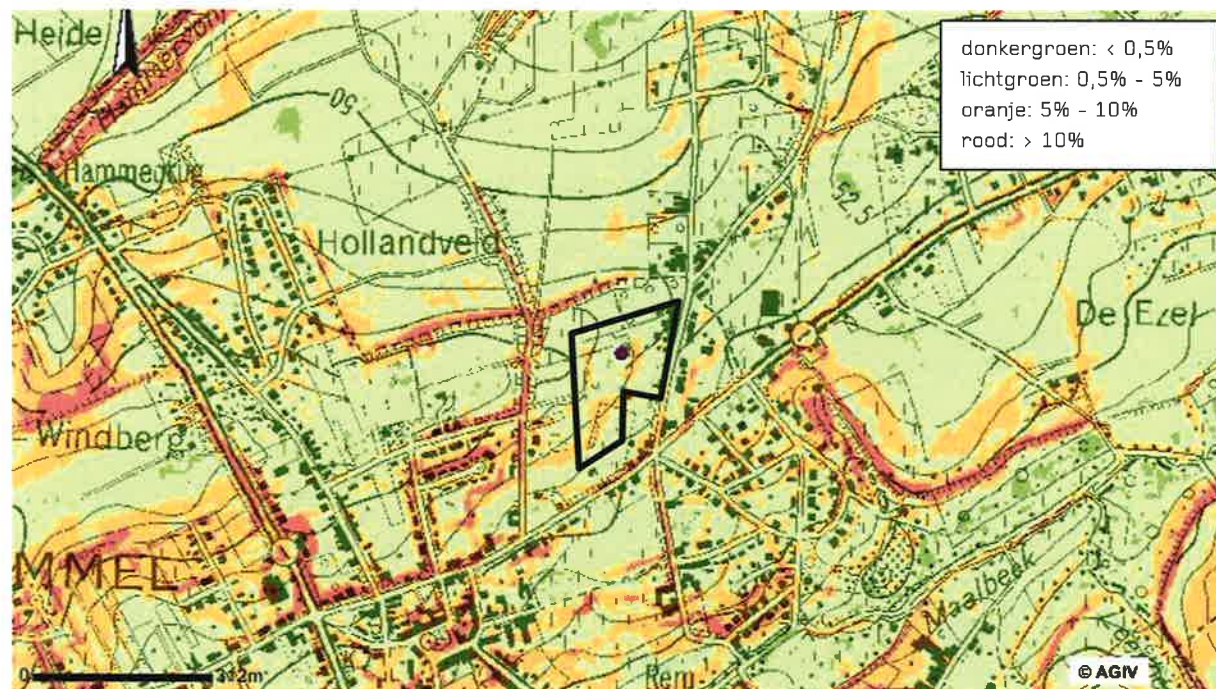
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 19: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden



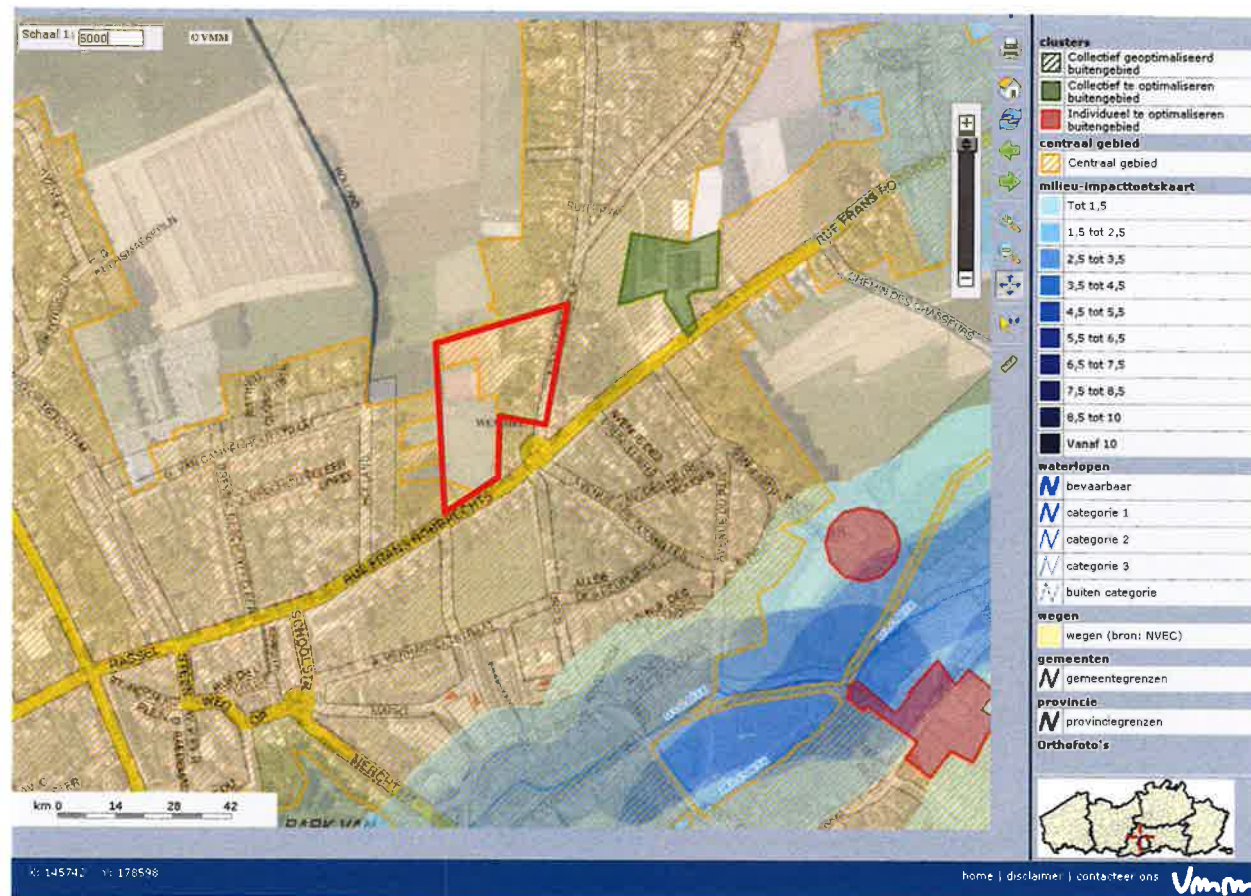
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 20: Hellingenkaart [%]



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 21: Watertoets - rioleringstoets



Bron: VMM (geraadpleegd 04.07.2013)

9.2.5

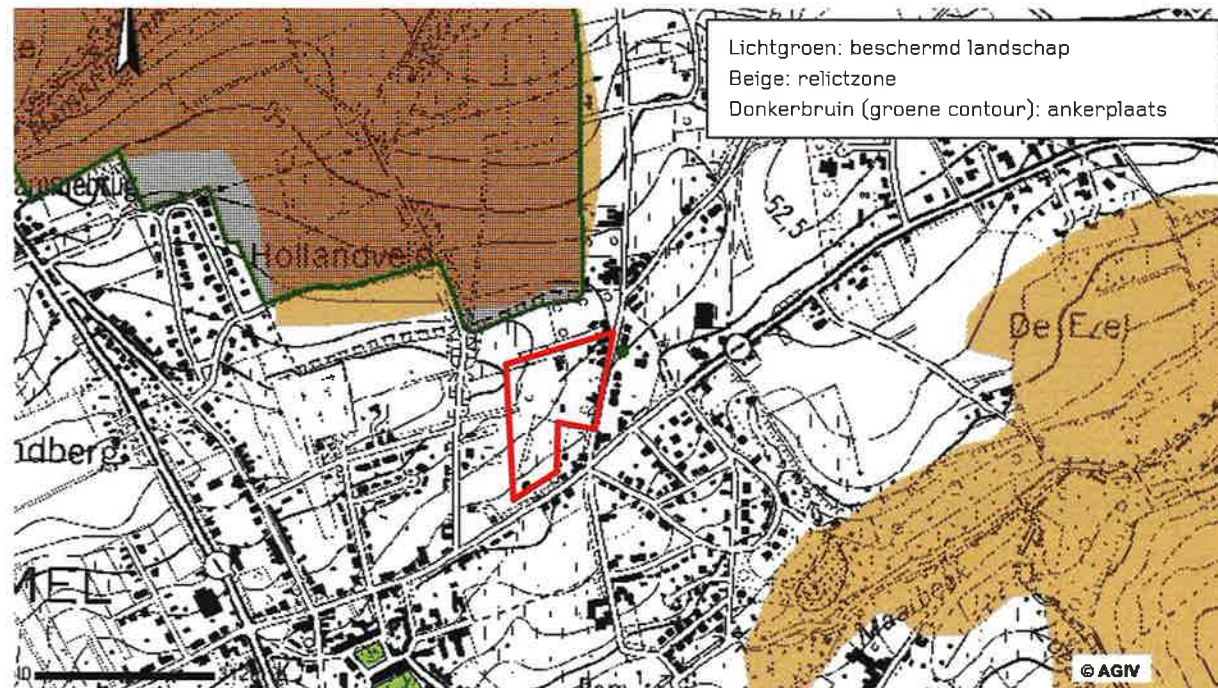
Landschappen en relictten**Referentiesituatie**

Het deelgebied is niet gelegen in een relictzone en/of ankerplaats en bevat geen punt- en/of lijnrelictten. Er is ook geen beschermd erfgoed aanwezig binnen het deelgebied.

Effecten

Het RUP verandert niets aan deze situatie. Er zijn geen bijkomende negatieve effecten vanwege de inrichting van het deelgebieden op landschap en relictten.

Kaart 22: Landschapsatlas



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.2.6**Mobiliteit****Referentiesituatie**

Het deelgebied is bereikbaar via Neerhoflaan en beschikt over eigen parkeerterreinen met +/- 50 parkeerplaatsen. Er is geen te hoge parkeerdruk vastgesteld. Op vandaag is er bij maximaal gebruik van alle velden een parkeernood voor +/- 16 tot 32 (dubbelspel) personen en wagens (uitgaand dat elke individuele persoon per wagen zou komen). De parkeerplaats is gemiddeld en op gespreide wijze dus +/- voor 35 tot max 65% gevuld. Er blijven in het slechte scenario +/- 18 plaatsen beschikbaar.

Effecten

De mobiliteit van en naar het gebied is beperkt tot de gebruikers van de infrastructuur. Dit houdt een beperkte en sterk discontinue mobiliteitsbeweging in. Aan de ontsluiting van het deelgebied wordt met het RUP niets veranderd. De uitbreiding van de recreatieve infrastructuur (tennisvelden) dient vooral om de huidige overdruk in het gebruik van de tennisvelden op te vangen. Volgens de terreinoppervlakte en inrichtingsvoorwaarden voor velden zal waarschijnlijk van de huidige 8 velden naar een 12 à 13-tal kunnen gegaan worden (=+50%). Een proportionele uitbreiding van de parkeerdruk wordt geraamd op +/- 8 à 15 wagens. Deze kunnen binnen de huidige parkeervoorzieningen en mits goede ordening (afbakening) van de parkeerplaatsen zeker voorzien worden.

De Neerhoflaan heeft een geringe verkeersintensiteit en kan de bewegingen naar de zone verwerken zonder risico van filevorming. Er wordt geen significante bijkomende verkeers- en/of parkeerdruk op de omgeving verwacht door de uitbreiding.

9.2.7**Geluid.****Referentiesituatie**

Er zijn geen geluidmetingen bekend voor de deelgebieden van het RUP. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie) leidt niet tot grote geluidseffecten of geluidsdruk. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van het deelgebied.

Effecten

Er worden dus door het RUP geen bijkomende geluidseffecten op niveau van de recreatie zelf verwacht in het deelgebied.

Ten behoeve van de milieuscreening wordt voor het verkeer op de parking gerekend aan een maximale snelheid van 30km/uur. Hierbij wordt dan een geluidsintensiteit van +/- 42dB beschreven (CROW).

9.3**TENNIS BALCAEN**

Het RUP voorziet in een herlokalisatie van de tennisterreinen die in natuurgebied zijn gelegen, naar het noordelijker gelegen agrarisch gebied. Na de bestemmingswijziging zal het feitelijk gebruik van het deelgebied ongewijzigd zijn. Er worden geen significante bijkomende milieueffecten verwacht. Dit RUP zou door het herstel van de natuurlijke omgeving van de Maalbeekvallei net een positief effect op de natuurontwikkeling van het gebied moeten hebben. Het onderzoek is gebeurd op een oorspronkelijk ruimere zone. Intussen is deze verkleind, maar de resultaten van de MER-screening op de kleinere zone blijven uiteraard ongewijzigd.

9.3.1**Nulalternatief**

Het nul-alternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het Gewestplan voor deze zone. Hierbij blijven een aantal van de op vandaag bestaande tennisvelden in natuurgebied liggen.

In de beschouwingen omtrent 0-alternatief moet meegenomen worden dat reeds een aantal vergunningen bestaan:

- "Bouwen loods en woning" dd. 20/07/65;
- "Bouwen tennishal" dd. 02/02/72;
- "Uitbreiding tennishal" dd. 25/05/78 &
- "Bouwen loods" dd. 20/02/86.

Er is wel een bouw misdrijf vastgesteld: "PV uitbreiden tennishal - aanleggen tennisvelden" dd. 30/11/07.

Kaart 23: Gewestplan en BPA's



9.3.2

Fauna en flora

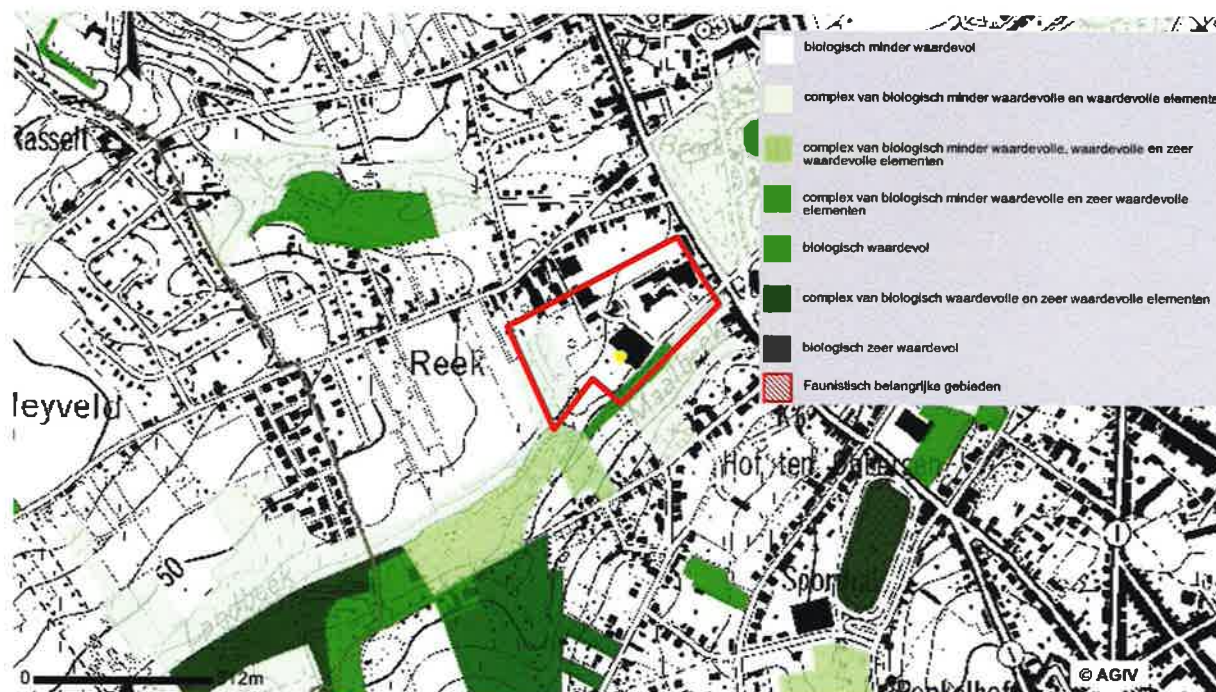
Referentiesituatie

Het deelgebied is biologisch minder waardevol tot biologisch waardevol. De huidige activiteiten (tennis) hebben slechts een zeer geringe impact op de biodiversiteit.

Effecten

Het RUP voorziet de mogelijkheid om recreatieve infrastructuur te herlokaliseren naar een zone die tot heden in agrarisch gebruik is en een complex betreft van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Hiertegenover staat wel als milderende maatregel tov de bestaande toestand, dat dankzij de herlokalisatie van de tennisterreinen, het gebied in de Maalbeekvallei dat is bestemd als natuurgebied, terug als natuur kan worden ontwikkeld door het verdwijnen van de tennisterreinen.. Deze zone behoort tot de Maalbeekvallei die in het GRS Wemmel is aangeduid als drager van de natuurlijke structuur waarop zich parken en groenzones kunnen hechten. In dit gebied zal de verhuis van de tennisterreinen dus een gunstig effect hebben op de biodiversiteit. Een tweede milderende maatregel is dat een bufferstrook wordtaangelegd tussen de tennisvelden als visuele en biologische overgang naar het natuurgebied buiten de begrenzing van het deel-RUP.

Kaart 24: Biologische waarderingskaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.3.3

Bodem

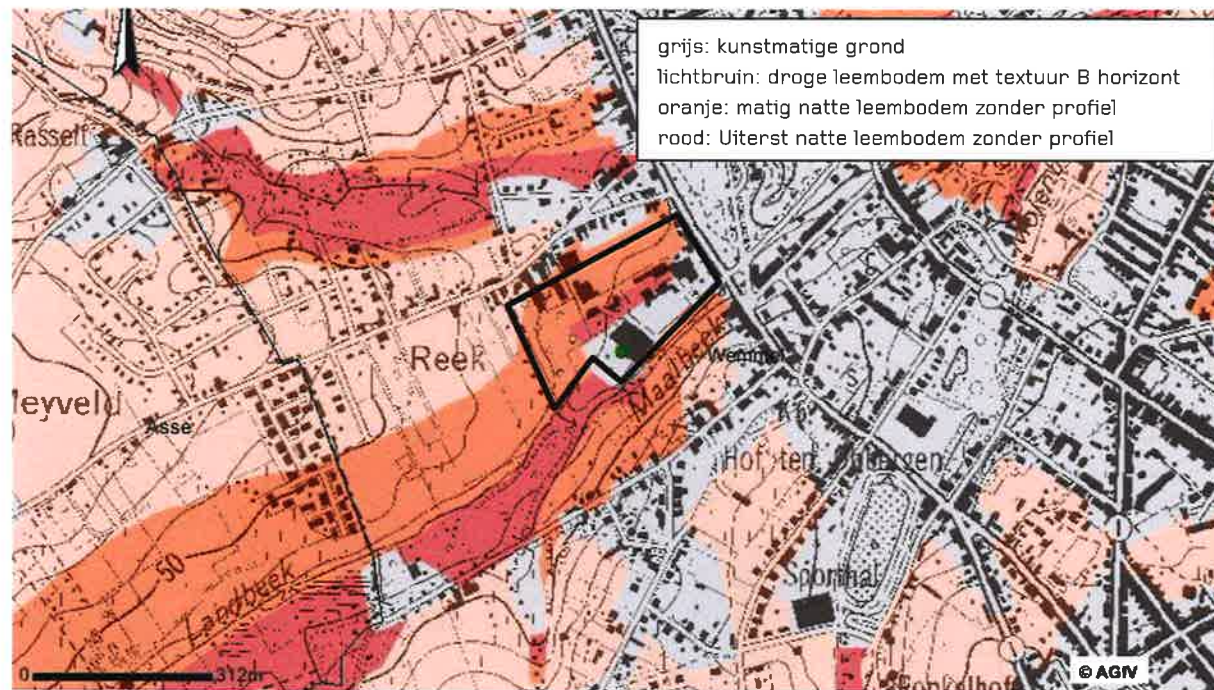
Referentiesituatie

De huidige vorm van recreatie heeft een gering tot geen effect op de bodemstructuur (Bodemtype ON: Opgehoogde gronden - Landbouwstreek: kunstmatige gronden).

Effecten

Delen van het gebied die actueel een agrarisch gebruik hebben, kunnen deels een verharde ondergrond krijgen (o.a. tennisterreinen). Deze worden echter maximaal aangelegd in waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. Hiertegenover staat dat het natuurgebied dat heden door tennisterreinen een deels verharde ondergrond heeft, een onverhard oppervlakte zal verkrijgen. De balans van de effecten op de huidige bodemstructuur blijven dus eerder neutraal of zijn zeer gering.

Kaart 25: Bodemkaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.3.4

Water

Referentiesituatie

Het deelgebied is mogelijk tot effectief overstromingsgevoelig en is deels van nature overstroombaar (NOG) en deels overstroombaar vanuit de waterloop.

Effecten

Het RUP voorziet in een herlokalisatie van infrastructuur (tennisterrainen) uit effectief overstromingsgevoelige zone naar een mogelijk effectief overstromingsgevoelige zone. Bovendien wordt een bufferzone aangelegd die moet rekening houden met de waterhuishouding in overstromingsgevoelige gebieden. Het effect op de waterhuishouding door het RUP is niet significant nadeliger tov de huidige waterhuishoudingssituatie.

De noordelijke randen zijn wat betreft riolering, gelegen in centraal gebied. Er is in die gevallen afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is er verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Bij aanpassingen van het rioleringsnet moet het stelsel volledig gescheiden worden in leidingen RWA en DWA. In de toekomst wijzigt de bestaande toestand niet; bij aanpassingen wordt een zuiverder systeem ingevoerd met scheiding van stelsels. Op gebied van riolering is er in dat deel, geen bijkomend negatief effect.

Het overige deelgebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied (zie kaart 30).

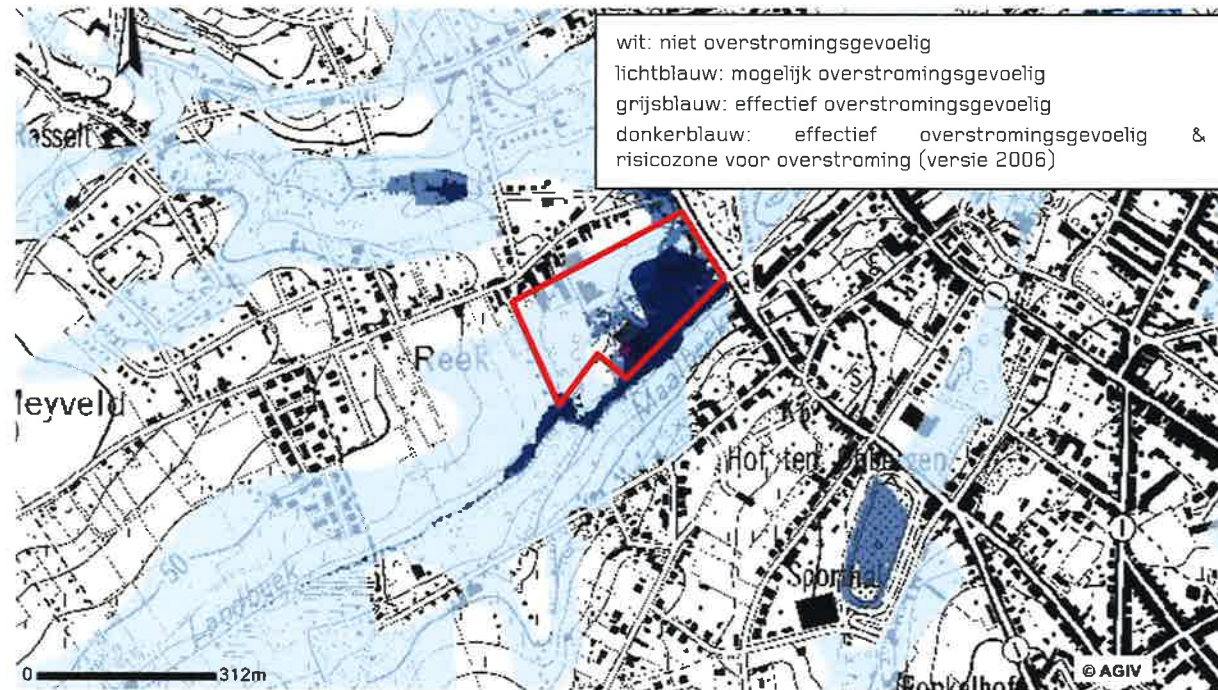
Dit betekent dat er momenteel nog geen rioolaansluiting voor afvalwater aanwezig is op een operationele waterzuiveringsinstallatie.

In dat geval zijn er 3 mogelijke situaties:

- lozing in een riool (vaak een ingebuisde gracht) die nog niet is aangesloten op een zuiveringsinstallatie;
- lozing in een gracht;
- indirecte lozing in de bodem (sterfput).

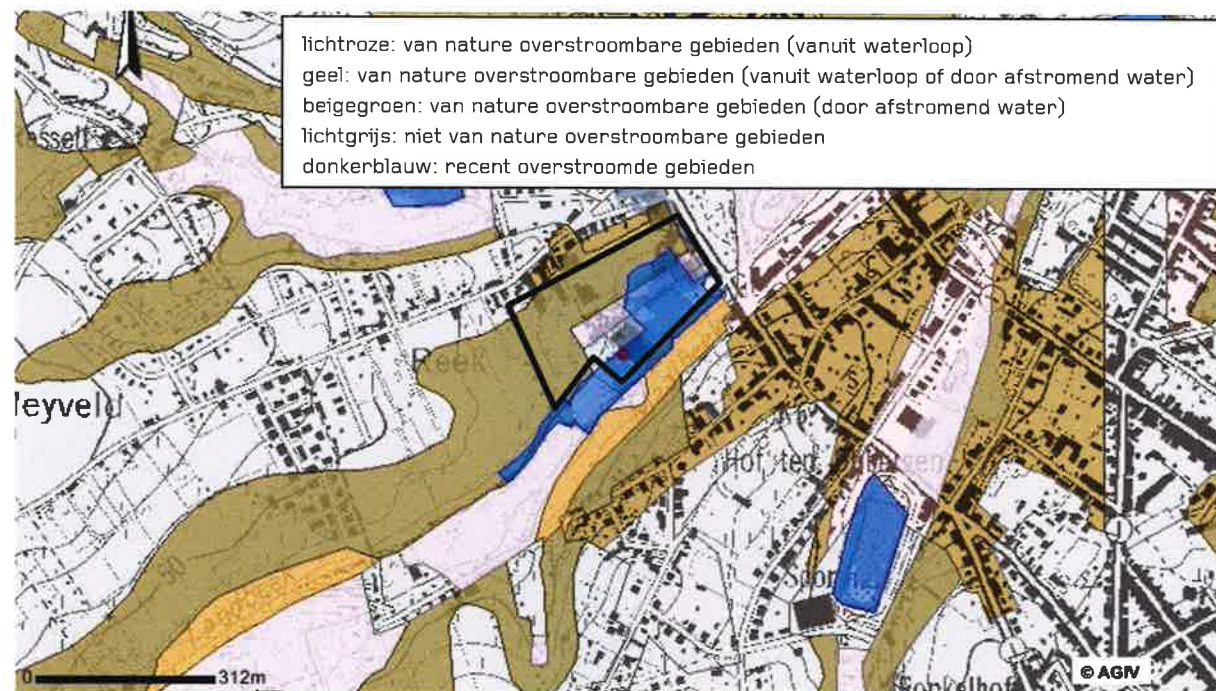
In deze zone wordt op termijn een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken is niet steeds gekend. In afwachting van de aanleg van riolering moet het afvalwater minstens voorbehandeld worden in een septische put. De septische put moet in dat geval zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) verwerken. Wanneer de riolering dan wordt aangesloten, kan de put (indien toegelaten door de rioolbeheerder) geheel of gedeeltelijk worden kortgesloten.

Kaart 26: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden



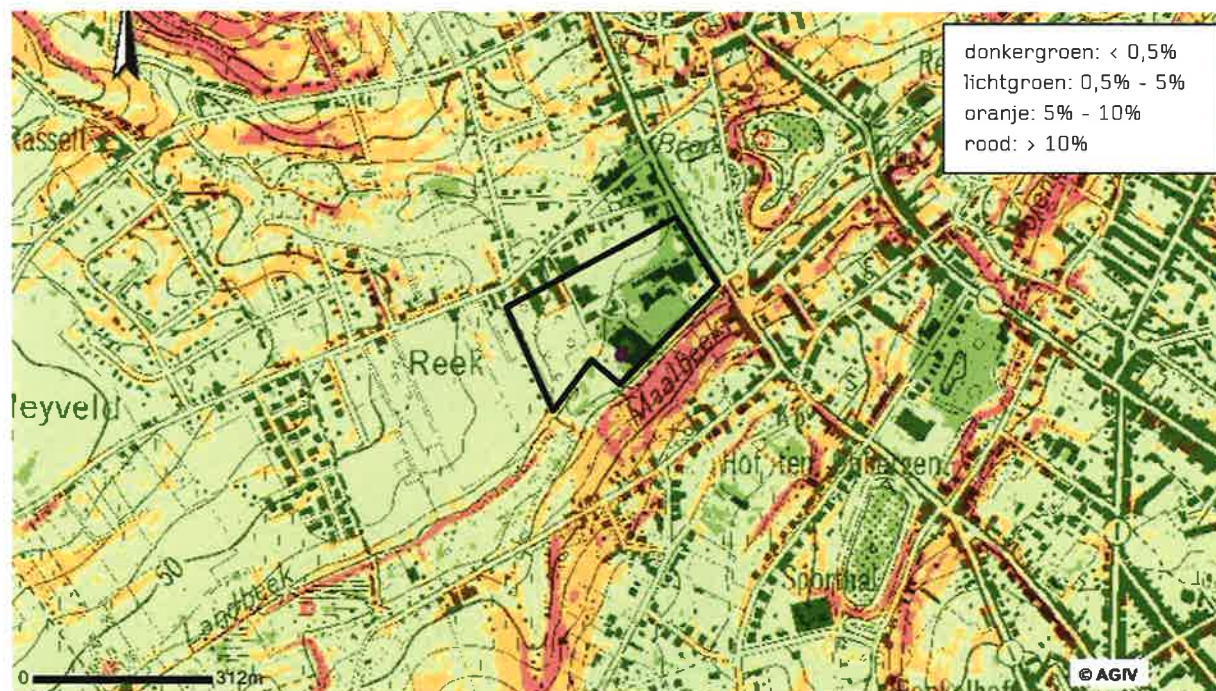
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 27: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden



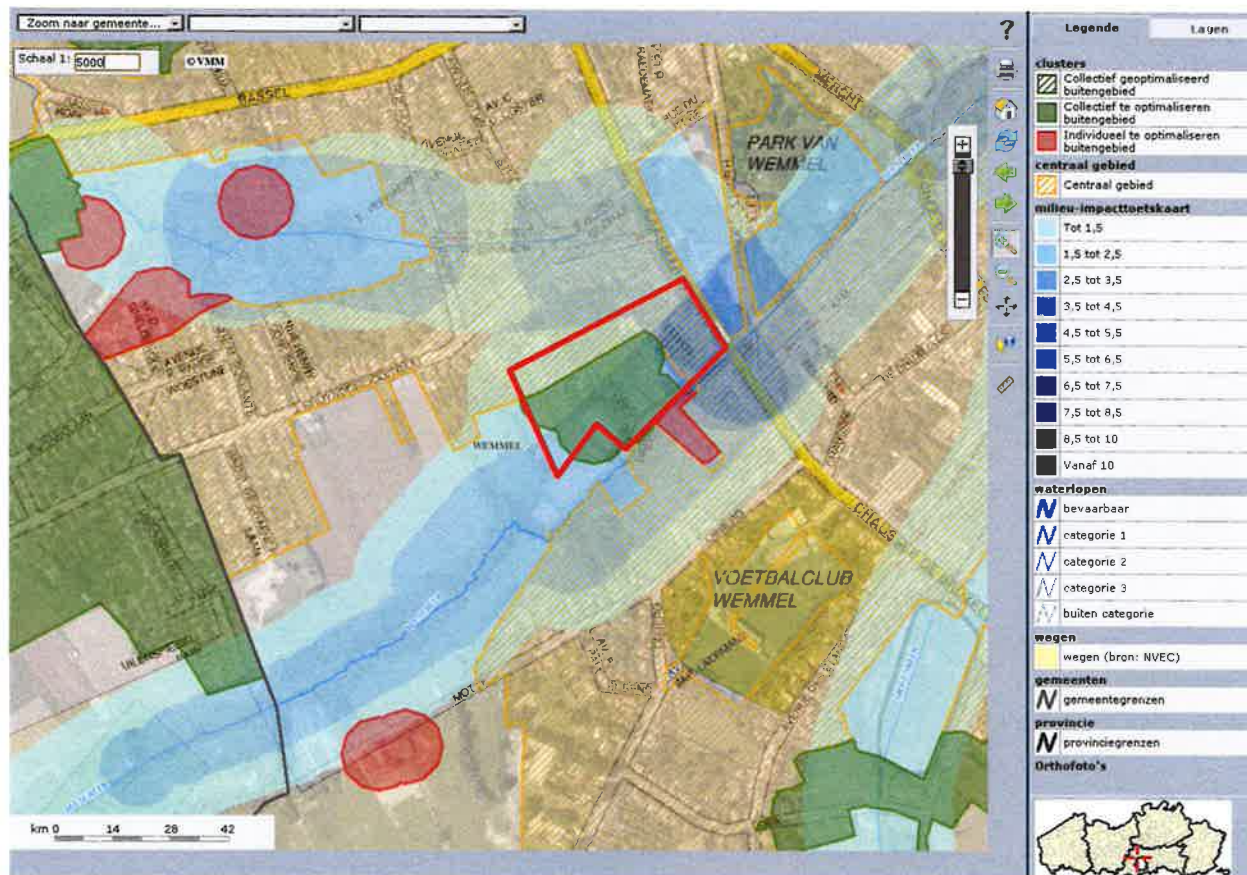
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 28: Hellingenkaart [%]



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 29: Watertoets - rioleringstoets



Bron: VMM (geraadpleegd 04.07.2013)

9.3.5

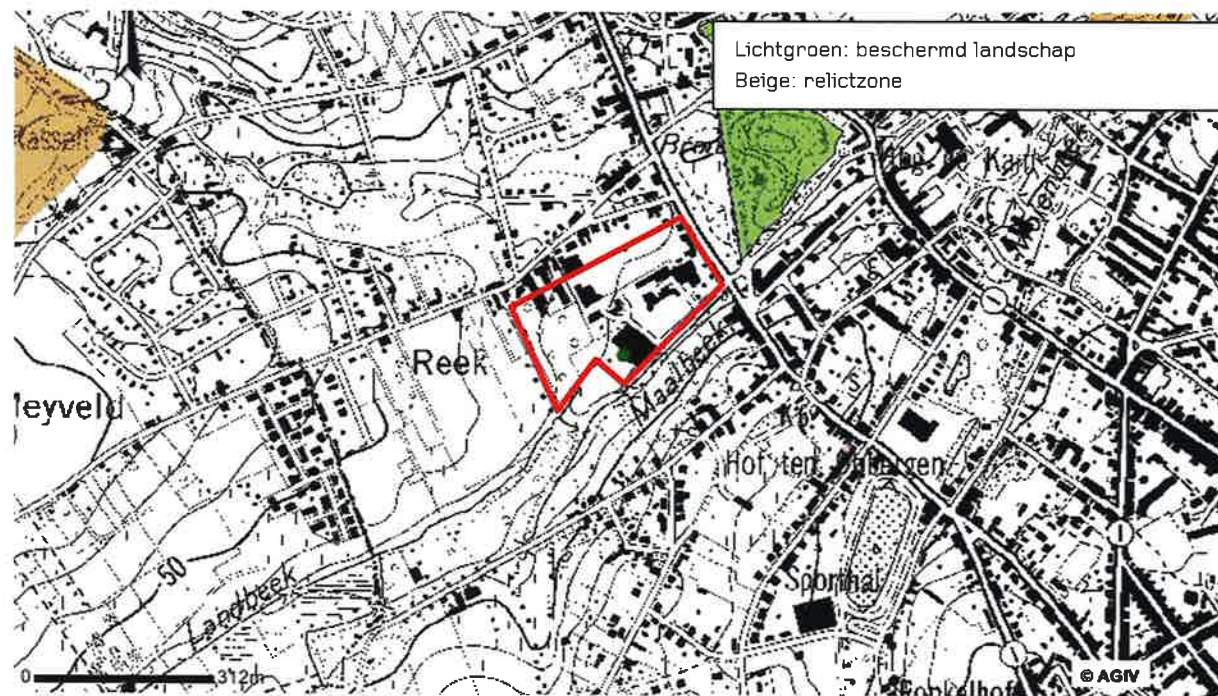
Landschappen en relictten**Referentiesituatie**

Het deelgebied is niet gelegen in een relictzone en/of ankerplaats en bevat geen punt- en/of lijnrelictten. Er is ook geen beschermd erfgoed aanwezig binnen het deelgebied.

Effecten

De herlokalisatie zal geen effect hebben op de bestaande landschapsstructuur.

Kaart 30: Landschapstatlas



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.3.6**Mobiliteit****Referentiesituatie**

Het deelgebied is bereikbaar via Steenweg op Brussel en beschikt over eigen parkeerterreinen met +/- 36 parkeerplaatsen. µ

Op vandaag is er bij maximaal gebruik van alle velden tegelijk een parkeernood voor +/- 30 à 40 personen en wagens (uitgaand dat elke individuele persoon per wagen zou komen). De parkeerplaats is goed gebruik indien alle velden gelijktijdig bespeeld worden maar er is op basis van voorgaande geen directe overdruk.

Effecten

De huidige mobiliteit en parkeerdruk geeft geen aanleiding tot overlast. De mobiliteit van en naar het gebied is beperkt tot de gebruikers van de infrastructuur. Dit houdt een beperkte en sterk discontinue mobiliteitsbeweging in. Het RUP betreft een herlokalisatie van recreatieve infrastructuur die niet gepaard gaat met een capaciteitsuitbreiding. Er worden bijgevolg geen bijkomende nadelige mobiliteitseffecten verwacht ten gevolge van het RUP.

9.3.7**Geluid.****Referentiesituatie**

Er zijn geen geluidmetingen bekend voor de deelgebieden van het RUP. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie) leidt niet tot grote geluidseffecten of geluidsdruk. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van het deelgebied.

Effecten

Er worden dus door het RUP geen bijkomende geluidseffecten op niveau van de recreatie zelf verwacht in het deelgebied.

Ten behoeve van de milieuscreening wordt voor het verkeer op de parking gerekend aan een maximale snelheid van 30km/uur. Hierbij wordt dan een geluidsintensiteit van +/- 42dB beschreven (CROW).

9.4

VOETBALCOMPLEX VAN LANGENHOVE STADION

Het RUP bevestigt en geeft juridische zekerheid aan de bestaande feitelijke toestand van het complex. Na de bestemmingswijziging zal het feitelijke gebruik van het deelgebied ongewijzigd zijn. Er worden geen bijkomende milieueffecten verwacht. In het verdere verloop van het RUP is de zone verkleind. De conclusies van de screening blijven uiteraard ongewijzigd voor de verkleinde zone.

9.4.1

Nulalternatief

Het nul-alternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het Gewestplan voor deze zone. De activiteiten kunnen behouden blijven door hun ligging in recreatiegebied. Aan de randen blijven in dat geval echter anomalieën bestaan.

Kaart 31: Gewestplan



9.4.2

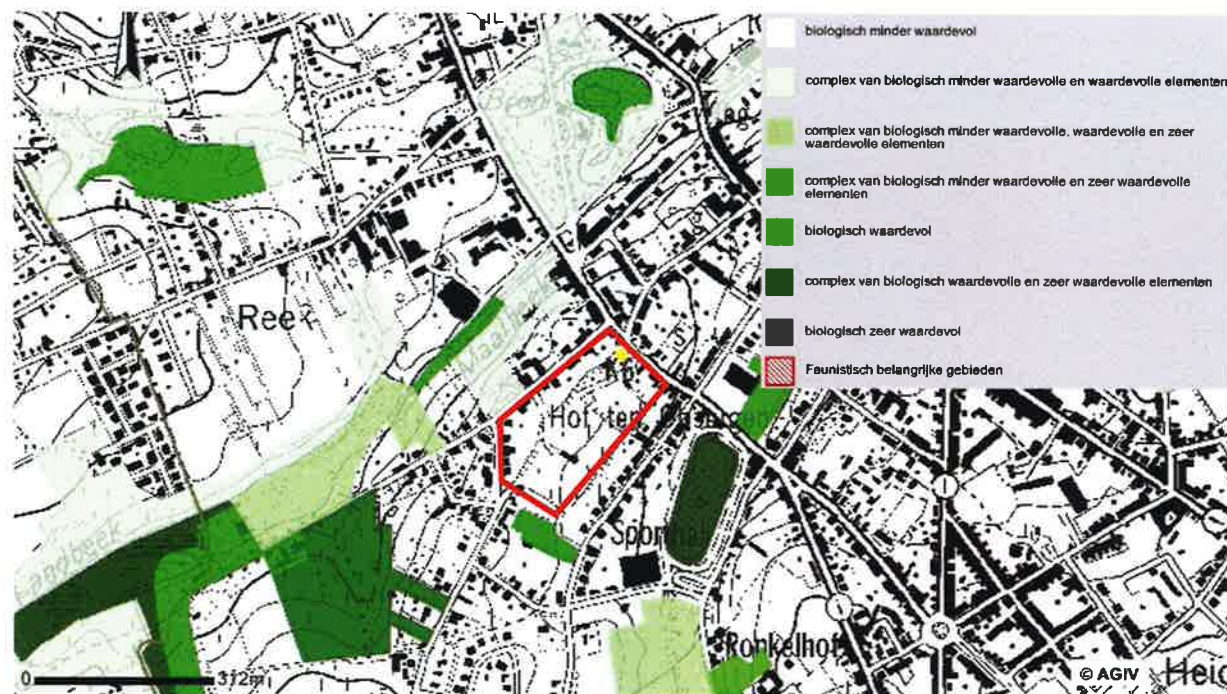
Fauna en flora**Referentiesituatie**

Het deelgebied is biologisch minder waardevol.

Effecten

Het RUP voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie en heeft bijgevolg geen impact op de biodiversiteit.

Kaart 32: Biologische waarderingskaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.4.3

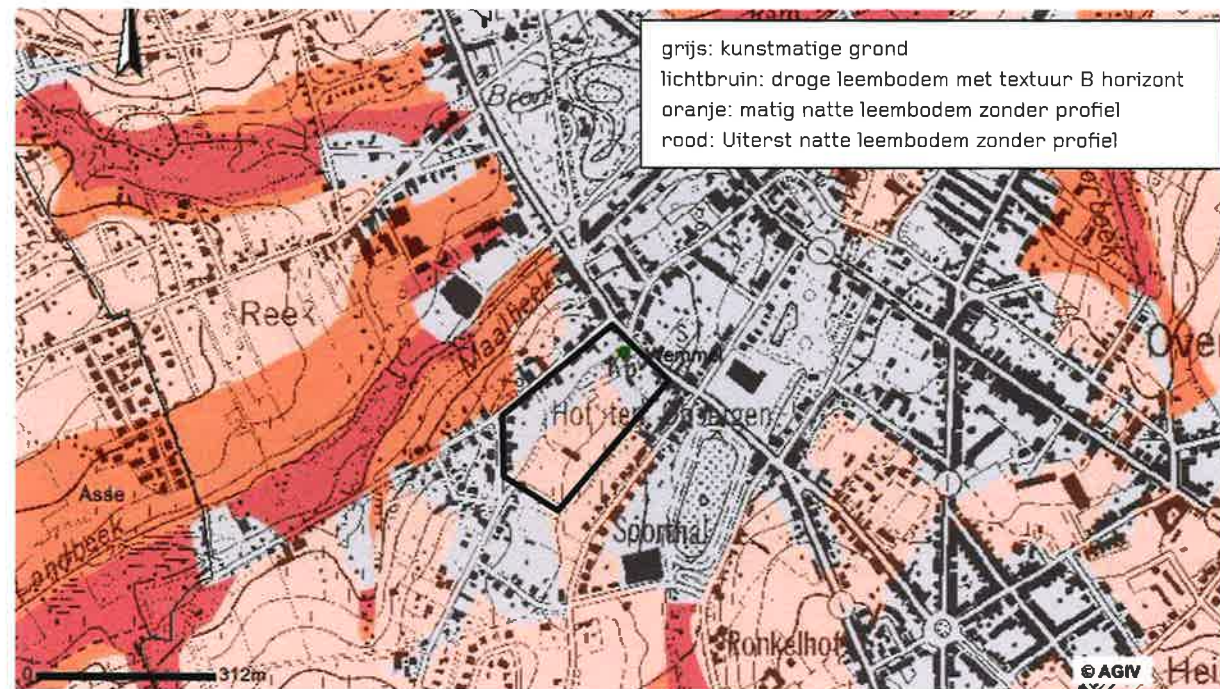
Bodem**Referentiesituatie**

De huidige vorm van recreatie heeft een gering tot geen effect hebben op de huidige bodemstructuur (Bodemtype: Aba1 -Droge leembodem met textuur B horizont; Landbouwtreek: Zandleemstreek).

Effecten

Het RUP voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie. Het RUP genereert geen extra effecten op de huidige bodemstructuur.

Kaart 33: Bodemkaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.4.4**Water****Referentiesituatie**

Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig en is van nature niet overstromingsgevoelig.

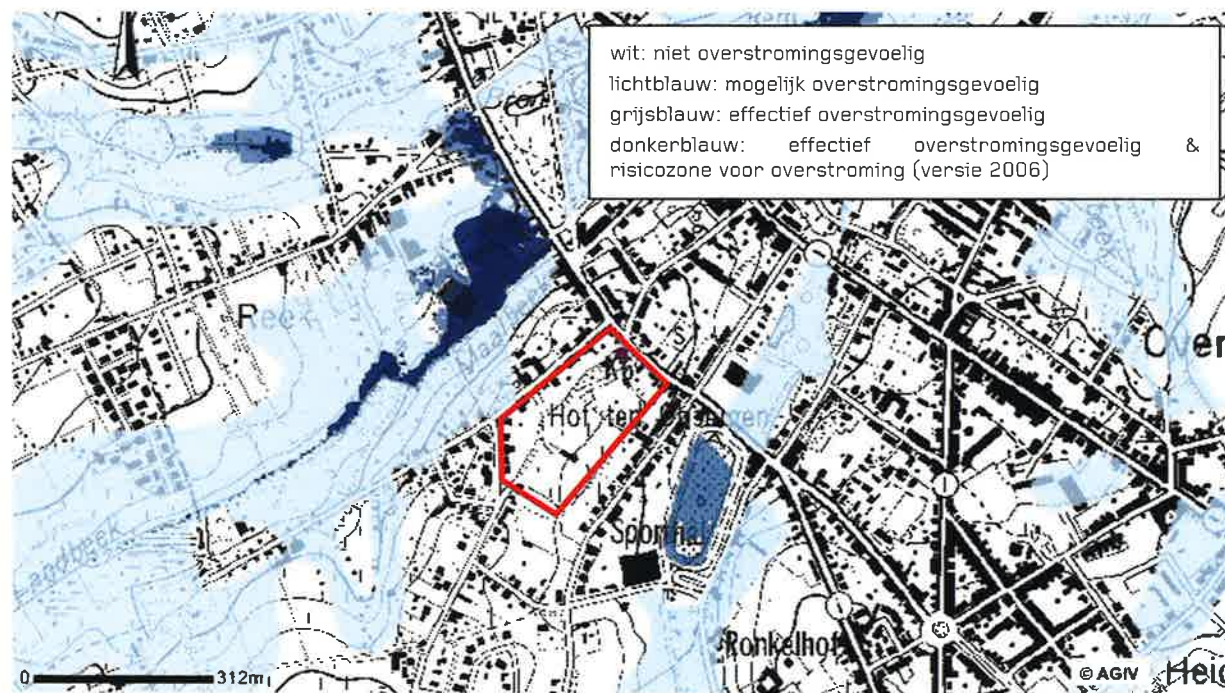
Effecten

Het RUP verandert niets aan deze situatie.

De rioleringskaart (kaart 38) van VMM duidt aan dat de bebouwing voor de voetbalvelden gelegen is in centraal gebied. De velden zelf zijn in collectief te optimaliseren buitengebied, maar het centraal gebied van de bebouwing is maatgevend voor de behandeling van dit thema. Er is hiervoor afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is er verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Bij aanpassingen van het rioleringsnet moet het stelsel volledig gescheiden worden in leidingen RWA en DWA. In de toekomstig wijzigt de bestaande toestand niet; bij aanpassingen wordt een zuiverder systeem ingevoerd met scheiding van stelsels. Op gebied van riolering is er geen negatief effect.

Globaal is er zowel op gebied van watertoets als rioleringstoets geen bijkomend nadelig effect van het deelgebied op de watertoestand.

Kaart 34: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden



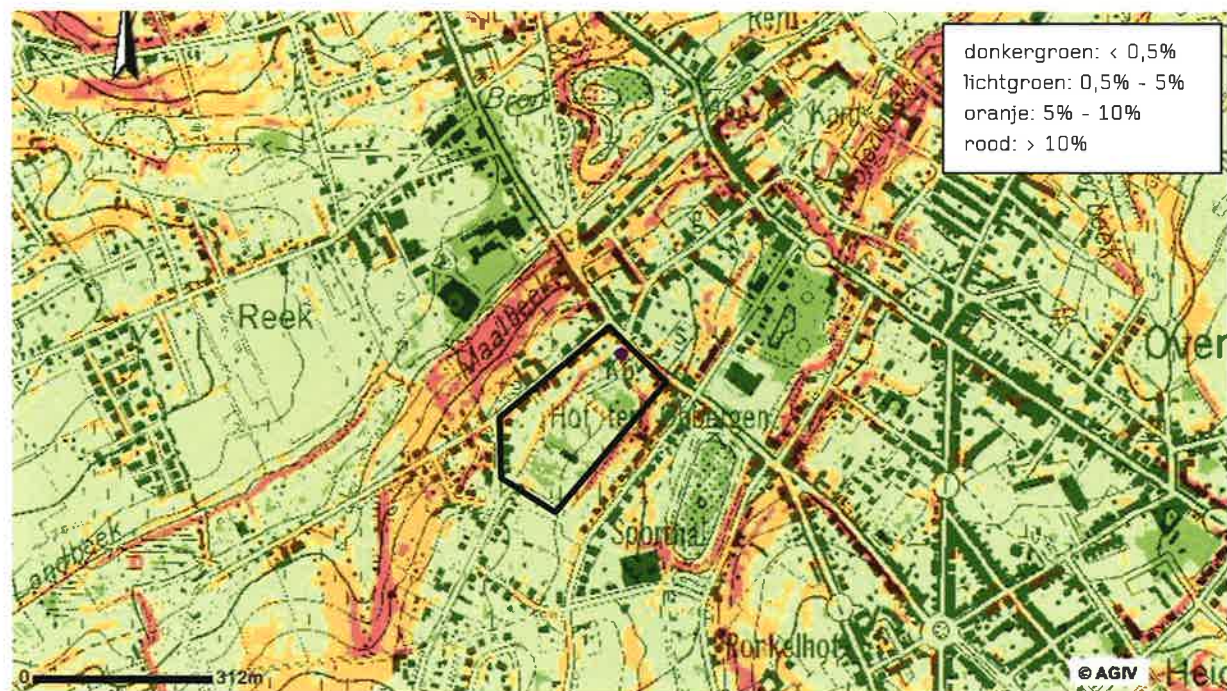
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 35: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden



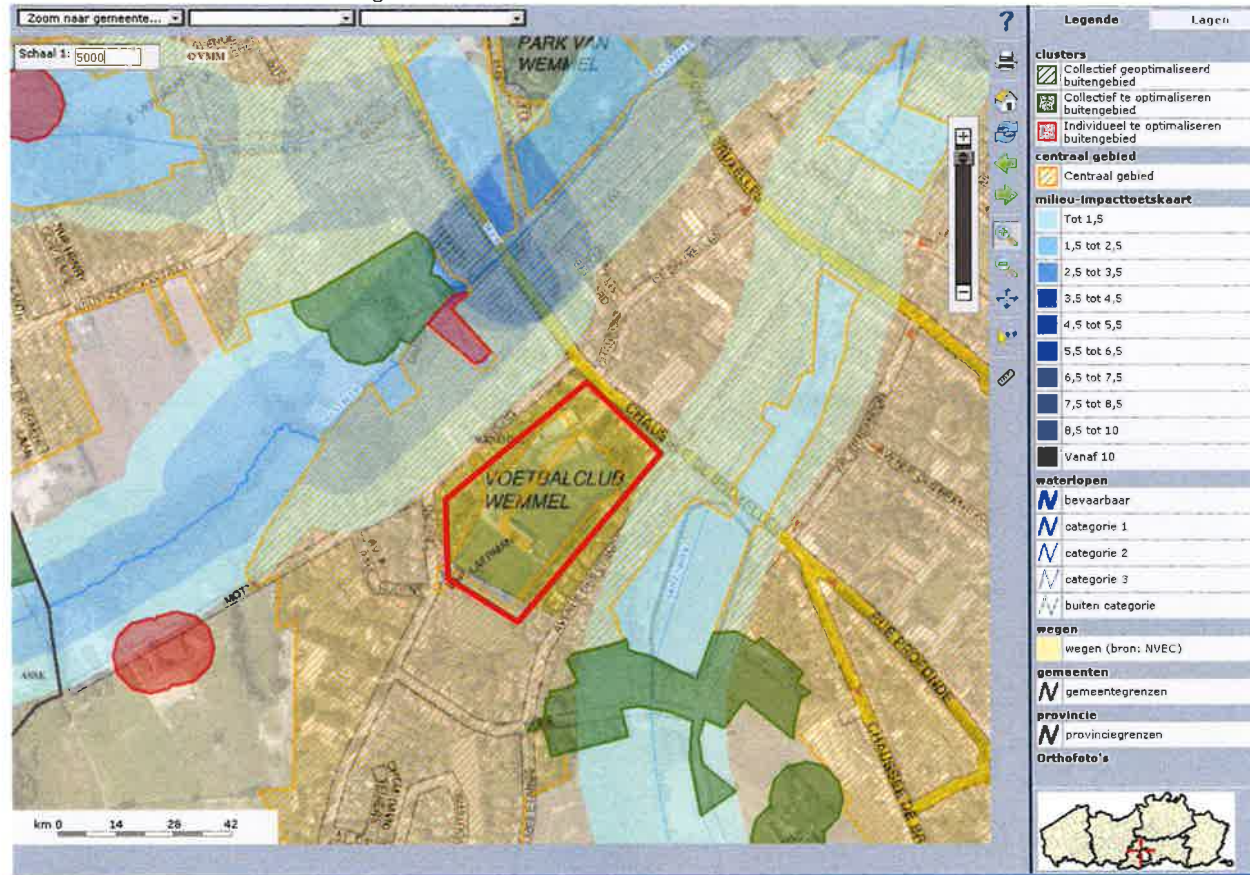
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 36: Hellingenkaart [%]



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 37: Watertoets- rioleringstoets



Bron: VMM (geraadpleegd 04.07.2013)

9.4.5

Landschappen en relictten

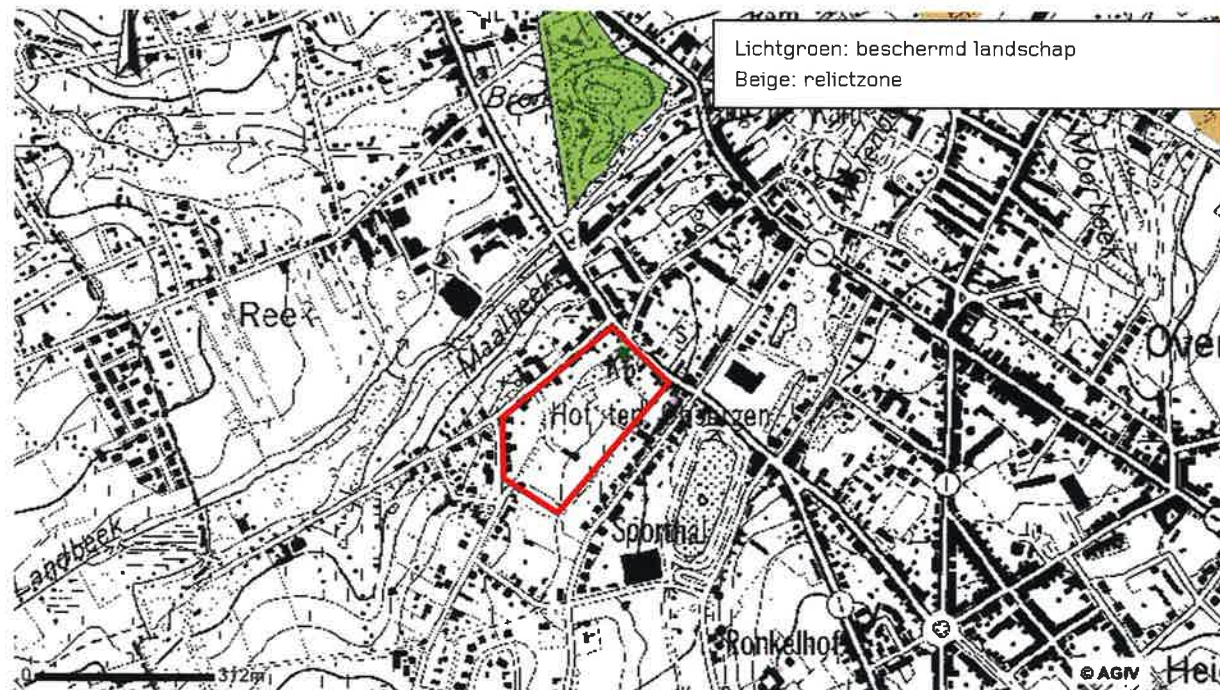
Referentiesituatie

Het deelgebied is niet gelegen in een relictzone en/of ankerplaats en bevat geen punt- en/of lijrelictten. Er is ook geen beschermd erfgoed aanwezig binnen het deelgebied.

Effecten

Het RUP voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie en zal bijgevolg geen effect hebben op de bestaande landschapsstructuur.

Kaart 38: Landschapsatlas



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.4.6**Mobiliteit****Referentiesituatie**

Het deelgebied is voor het autoverkeer bereikbaar via Steenweg op Brussel en beschikt over eigen parkeerterreinen met +/- 30 parkeerplaatsen. Het deelgebied is vlot bereikbaar voetgangers en fietsers. Het parkeerterrein is op vandaag niet volledig gebruikt en veroorzaakt geen teveel aan parkeerdruk.

Effecten

De mobiliteit van en naar het gebied is beperkt tot de gebruikers van de infrastructuur. Dit houdt een beperkte en sterk discontinue mobiliteitsbeweging in. Het RUP voorziet in een loutere herschikking van de bestaande situatie, met behoud van speelvelden, parking, bebouwing. Er wordt niet verwacht dat er ten gevolge van het RUP extra verkeer zal gegenereerd worden. Er is geen bijkomend nadelig effect op gebied van mobiliteit.

9.4.7**Geluid.****Referentiesituatie**

Er zijn geen geluidmetingen bekend voor de deelgebieden van het RUP. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie) leidt niet tot grote geluidseffecten of geluidsdruk. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van het deelgebied.

Effecten

Het gaat om een loutere herschikking van het gewestplan als correctie naar de perceelstructuur. Er worden dus door het RUP geen bijkomende geluidseffecten op niveau van de recreatie zelf verwacht in het deelgebied.

Ten behoeve van de milieuscreening wordt voor het verkeer op de parking gerekend aan een maximale snelheid van 30km/uur. Hierbij wordt dan een geluidsintensiteit van +/- 42dB beschreven (CROW).

9.5

GEMEENTELIJKE VIJVER EN SPORHAL

Het RUP bevestigt en geeft juridische zekerheid aan de bestaande feitelijke toestand van het complex. Na de bestemmingswijziging zal het feitelijke gebruik van het deelgebied ongewijzigd zijn. Het voorstel gaat om een loutere correctie van het gewestplan naar de bestaande toestand. In het verdere verloop van het RUP is de zone verkleind. De conclusies van de screening blijven uiteraard ongewijzigd voor de verkleinde zone.

9.5.1

Nu!alternatief

Het nul-alternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het Gewestplan voor deze zone. In dat geval (recreatiegebied en woongebied), zullen alle huidige bestemmingen kunnen blijven bestaan en functioneren.

Kaart 39: Gewestplan



9.5.2

Fauna en flora**Referentiesituatie**

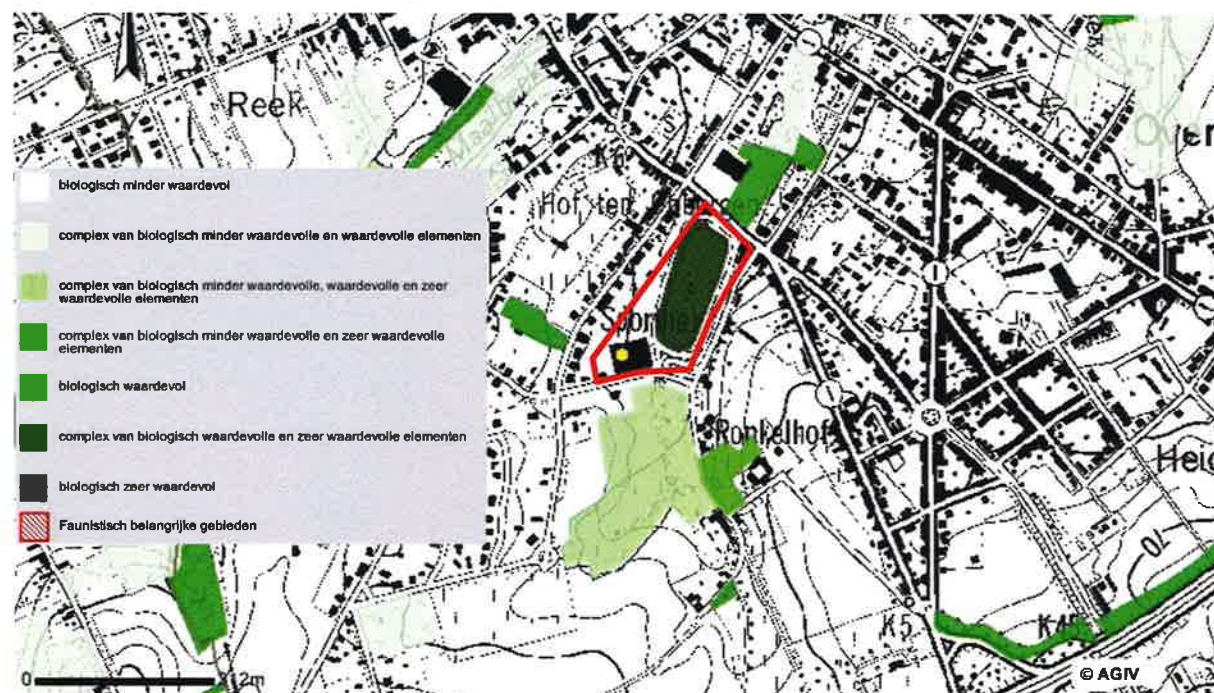
Het deelgebied is biologisch minder waardevol. De vijver zelf is biologisch zeer waardevol.

Effecten

Het RUP voorziet in een bestemming van de bestaande situatie ook wat betreft het behoud van de vijver, en heeft dus geen impact op de biodiversiteit. De voorschriften nemen met een specifieke aanduiding (overdruk) op dat de vijver moet vrij blijven van bebouwing en van verharding.

In die zin zal de te bestendigen inrichting van het deelgebied geen nadelig effect hebben tov de bestaande toestand.

Kaart 40: Biologische waarderingskaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.5.3

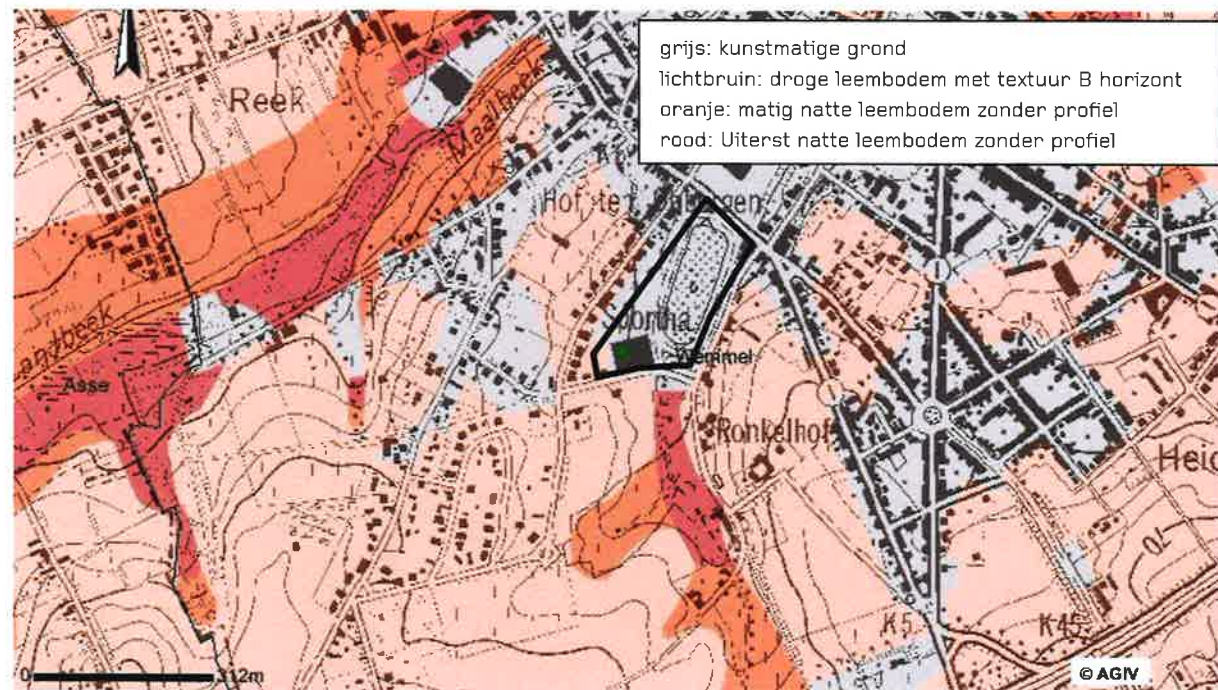
Bodem**Referentiesituatie**

De huidige vorm van recreatie heeft een gering tot geen effect hebben op de huidige bodemstructuur (Bodemtype: OT - Strek vergraven gronden; Landbouwstreek: Kunstmatige gronden).

Effecten

Het RUP voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie en genereert dus geen extra effecten op de huidige bodemstructuur.

Kaart 41: Bodemkaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.5.4**Water****Referentiesituatie**

Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, op de bermen van de vijver na, en is en is deels van nature overstroombaar (NOG) en deels overstroombaar vanuit de waterloop.

Effecten

Het RUP voorziet niet in een uitbreiding van bebouwde of verharde oppervlaktes maar voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie. Het RUP verandert dus niets aan de bestaande situatie.

De vijver behoudt zijn functie en capaciteit van waterbuffering in de toekomstige (ongewijzigde) situatie.

Het deelgebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied (zie kaart 46).

Dit betekent dat er momenteel nog geen rioolaansluiting voor afvalwater aanwezig is op een operationele waterzuiveringsinstallatie.

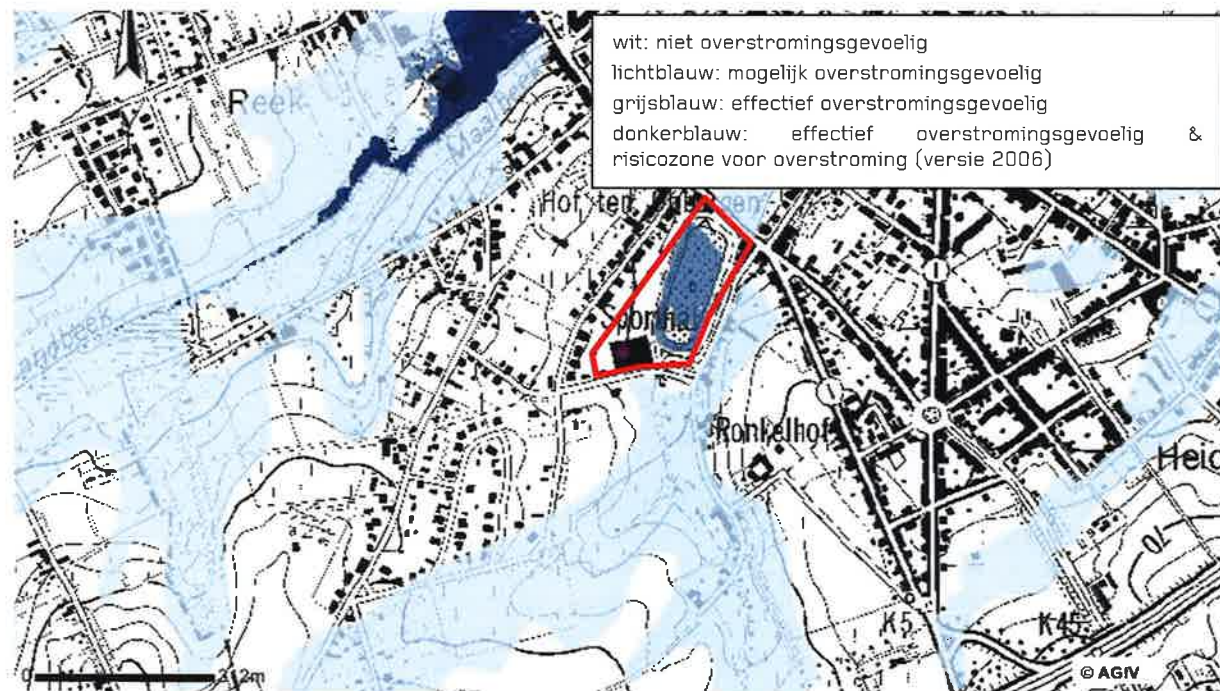
In dat geval zijn er 3 mogelijke situaties:

- lozing in een riool (vaak een ingebuisde gracht) die nog niet is aangesloten op een zuiveringsinstallatie;
- lozing in een gracht;
- indirecte lozing in de bodem (sterfput).

In deze zone wordt op termijn een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken is niet steeds gekend. In afwachting van de aanleg van riolering moet het afvalwater minstens voorbehandeld worden in een septische put. De septische put moet in dat geval zowel het grijs afvalwater (bad, douche, wasmachine, keuken) als het zwart afvalwater (toilet) verwerken. Wanneer de riolering dan wordt aangesloten, kan de put (indien toegelaten door de rioolbeheerder) geheel of gedeeltelijk worden kortgesloten.

Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein kan best al gescheiden wachtleidingen voorzien worden om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten.

Kaart 42: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden



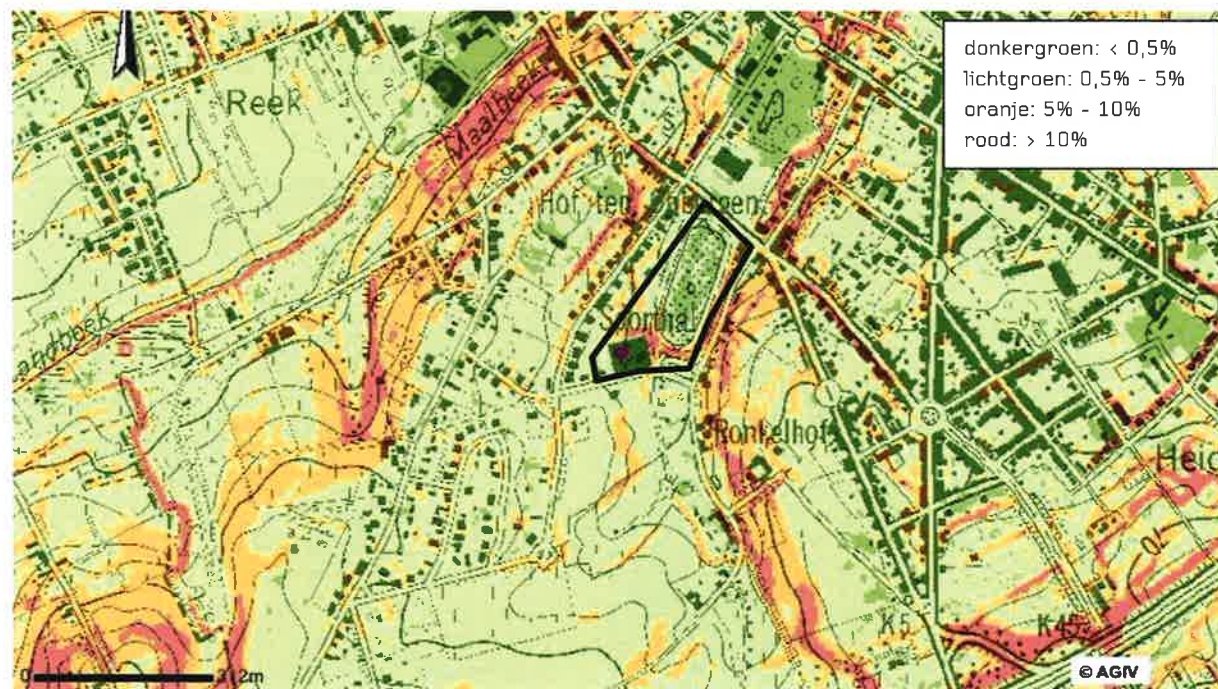
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 43: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden



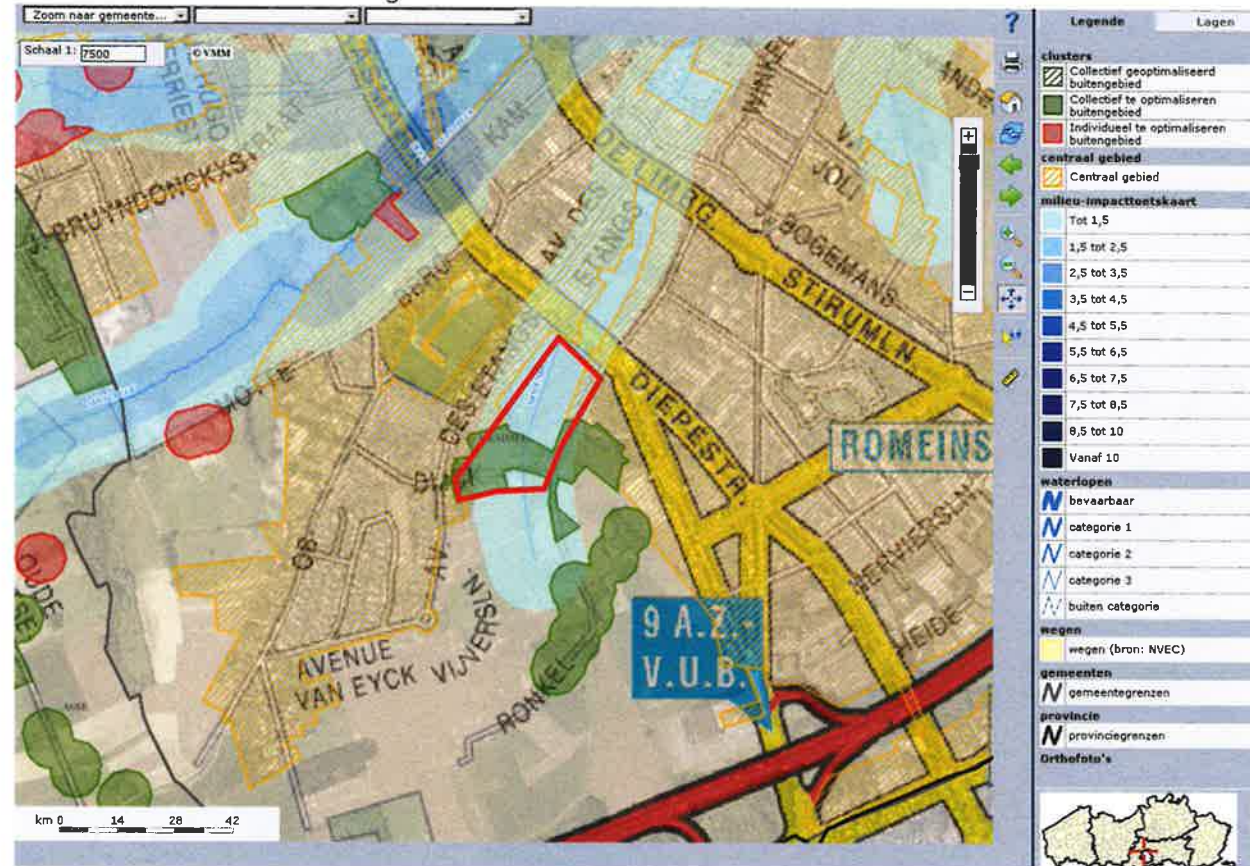
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 44: Hellingenkaart [%]



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 45: Watertoets - rioleringsstoets



Bron: VMM (geraadpleegd 04.07.2013)

9.5.5

Landschappen en relictten

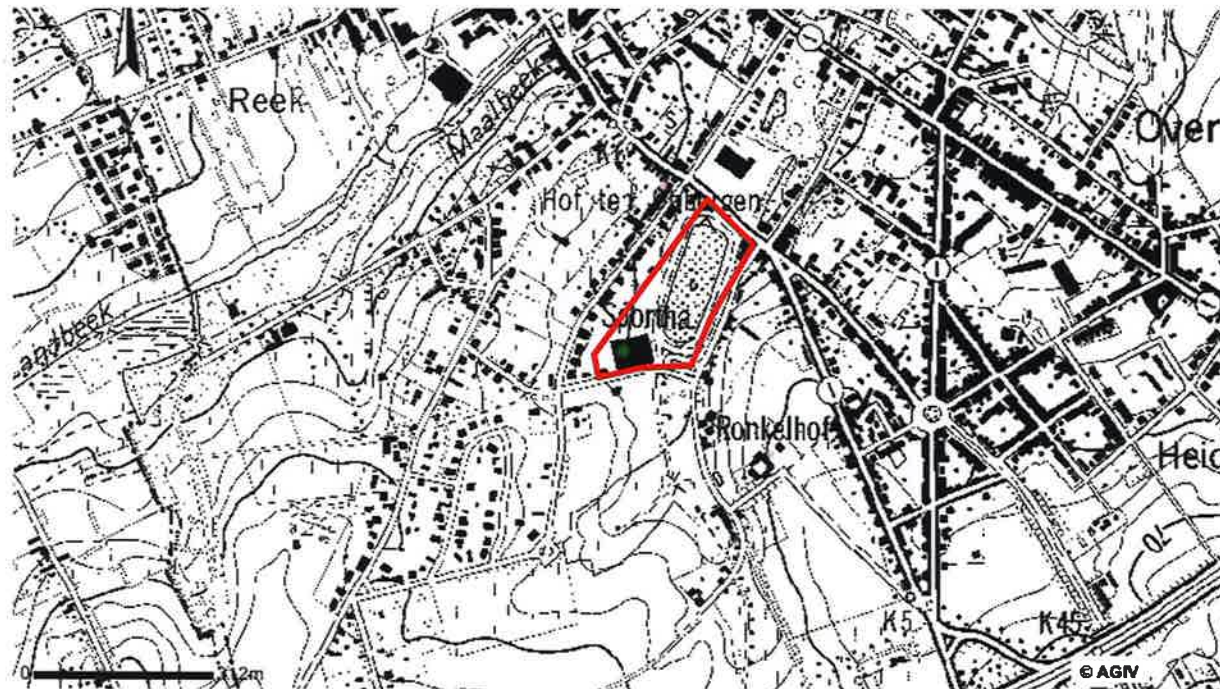
Referentiesituatie

Het deelgebied is niet gelegen in een relictzone en/of ankerplaats en bevat geen punt- en/of lijnrelictten. Er is ook geen beschermd erfgoed aanwezig binnen het deelgebied.

Effecten

De herbestemming zal geen effect hebben op de bestaande landschapsstructuur.

Kaart 46: Landschapsatlas



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.5.6**Mobiliteit****Referentiesituatie**

Het deelgebied is bereikbaar via Steenweg op Brussel en Dijk en beschikt over eigen parkeerterreinen met +/- 55 parkeerplaatsen. De ingang van het complex en van de parking is langs de rustigere straat Dijk gelegen. Er is op vandaag geen parkeerdruk op de omgevende wegen..

Effecten

De mobiliteit van en naar het gebied is beperkt tot de huidige gebruikers van de infrastructuur. De opname van het deelgebied strekt tot het loutere behoud van de bestaande toestand zonder bijkomende creatie van gebruik of druk.

De bestaande toestand houdt een beperkte en sterk discontinue mobiliteitsbeweging in. Het RUP bevestigt de bestaande feitelijke toestand van het complex. Er worden geen bijkomende inrichtingen voorzien. Er wordt niet verwacht dat na de herbestemming de mobiliteitsdruk zal toenemen. Er zal geen bijkomend nadelig effect zijn tov de bestaande situatie.

9.5.7**Geluid.****Referentiesituatie**

Er zijn geen geluidmetingen bekend voor de deelgebieden van het RUP. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie BINNEN een sporthalgebouw) leidt niet tot grote geluidseffecten of geluidsdruk. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van het deelgebied.

Effecten

Het gaat om een loutere herschikking van het gewestplan als correctie naar de perceelstructuur. Er worden dus door het RUP geen bijkomende geluidseffecten op niveau van de recreatie zelf verwacht in het deelgebied.

Ten behoeve van de milieuscreening wordt voor het verkeer op de parking gerekend aan een maximale snelheid van 30km/uur. Hierbij wordt dan een geluidsintensiteit van +/- 42dB beschreven (CROW).

9.6

SCOUTSLOKALEN MERCATOR

Het RUP bevestigt en geeft juridische zekerheid aan de bestaande feitelijke toestand van het complex. Na de bestemmingswijziging zal het feitelijke gebruik van het deelgebied ongewijzigd zijn. Er worden geen bijkomende milieueffecten verwacht.

9.6.1

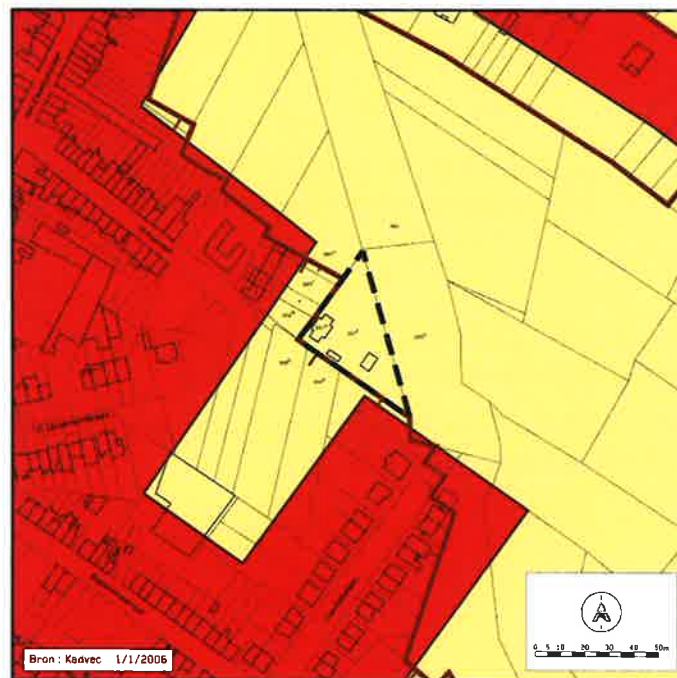
Nulalternatief

Het nul-alternatief impliceert het behoud van de voorschriften van het Gewestplan voor deze zone, namelijk agrarisch gebied.

Dit moet ook in samenhang met de vergunde toestand bekeken worden:

"Bouwen van een jeugdlokaal" dd. 23/09/69.

Kaart 47: Gewestplan



9.6.2

Fauna en flora**Referentiesituatie**

Het deelgebied is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Effecten

Het RUP voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie en heeft dus geen impact op de biodiversiteit.

Kaart 48: Biologische waarderingskaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.6.3

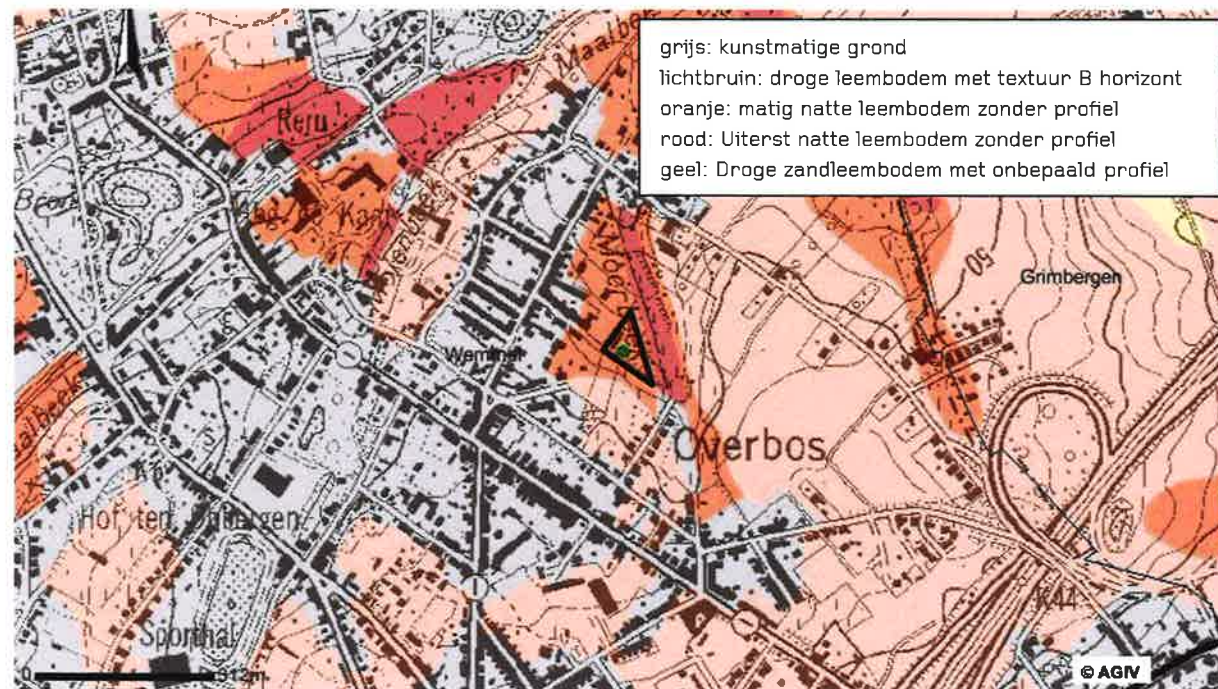
Bodem**Referentiesituatie**

De huidige vorm van recreatie heeft een gering tot geen effect hebben op de bodemstructuur (Bodemtype: Acp - Matig droge leembodem zonder profiel; Landbouwstreek: Zandleemstreek).

Effecten

Het RUP voorziet in een bestendiging van de bestaande situatie en bebouwing zonder wijzigingen en genereert dus geen extra nadelige effecten op de huidige bodemstructuur.

Kaart 49: Bodemkaart



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.6.4**Water****Referentiesituatie**

Het deelgebied is mogelijk overstromingsgevoelig en is van nature overstroombaar.

Effecten

Het RUP staat geen uitbreiding van verharde of bebouwde oppervlaktes toe. Het RUP heeft geen verandering van de huidige toestand van de waterhuishouding.

De rioleringskaart (kaart 54) van VMM duidt aan dat de bebouwing en de zone gelegen is in centraal gebied. Er is hiervoor afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied is er verplichting om afvalwater aan te sluiten op de afvalwaterriool. Bij aanpassingen van het rioleringsnet moet het stelsel volledig gescheiden worden in leidingen RWA en DWA. In de toekomstig wijzigt de bestaande toestand niet; bij aanpassingen wordt een zuiverder systeem ingevoerd met scheiding van stelsels. Op gebied van riolering is er geen negatief effect.

Globaal is er zowel op basis van watertoets, de rioleringstoets, en op basis van het feit dat enkel de bestaande vergunde bebouwing kan bestaan zonder verharding, geen bijkomend nadelig effect van het deelgebied op de watertoestand te verwachten.

Milderende maatregelen

De toekomstige situatie verschilt niet van de huidige situatie. Enkel eventuele herbouw volgens de bestaande vergunde oppervlakte is toegestaan. Verhardingen zijn niet toegestaan. Desondanks zullen de voorschriften zeker een vorm van buffering van water moeten opnemen als gedeeltelijk antwoord op de overstromingsgevoeligheid. Dit kan bvb gebeuren onder de vorm van watercisternes te plaatsen bij wijzigingen van de bestaande toestand (vergunningsaanvraag). Het nut is relatief door de kleine oppervlakte van het terrein maar kan mee helpen in een opvang ten behoeve van het vrijwaren van de bebouwing tegen overstroming.

wit: niet overstromingsgevoelig
 lichtblauw: mogelijk overstromingsgevoelig
 grijsblauw: effectief overstromingsgevoelig
 donkerblauw: effectief overstromingsgevoelig &
 risicozone voor overstroming (versie 2006)

Overbos
 Hof ten
 Sport
 0 2m
 © AGIV

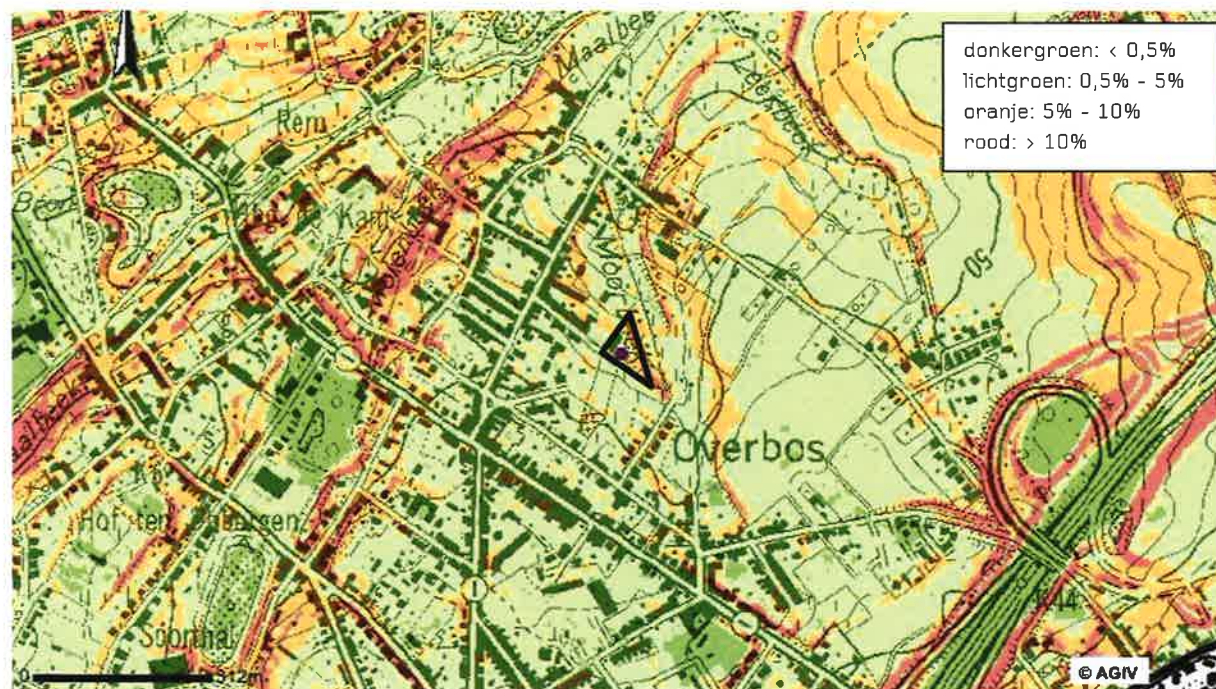
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 51: Watertoets - recente en natuurlijke overstromingsgebieden



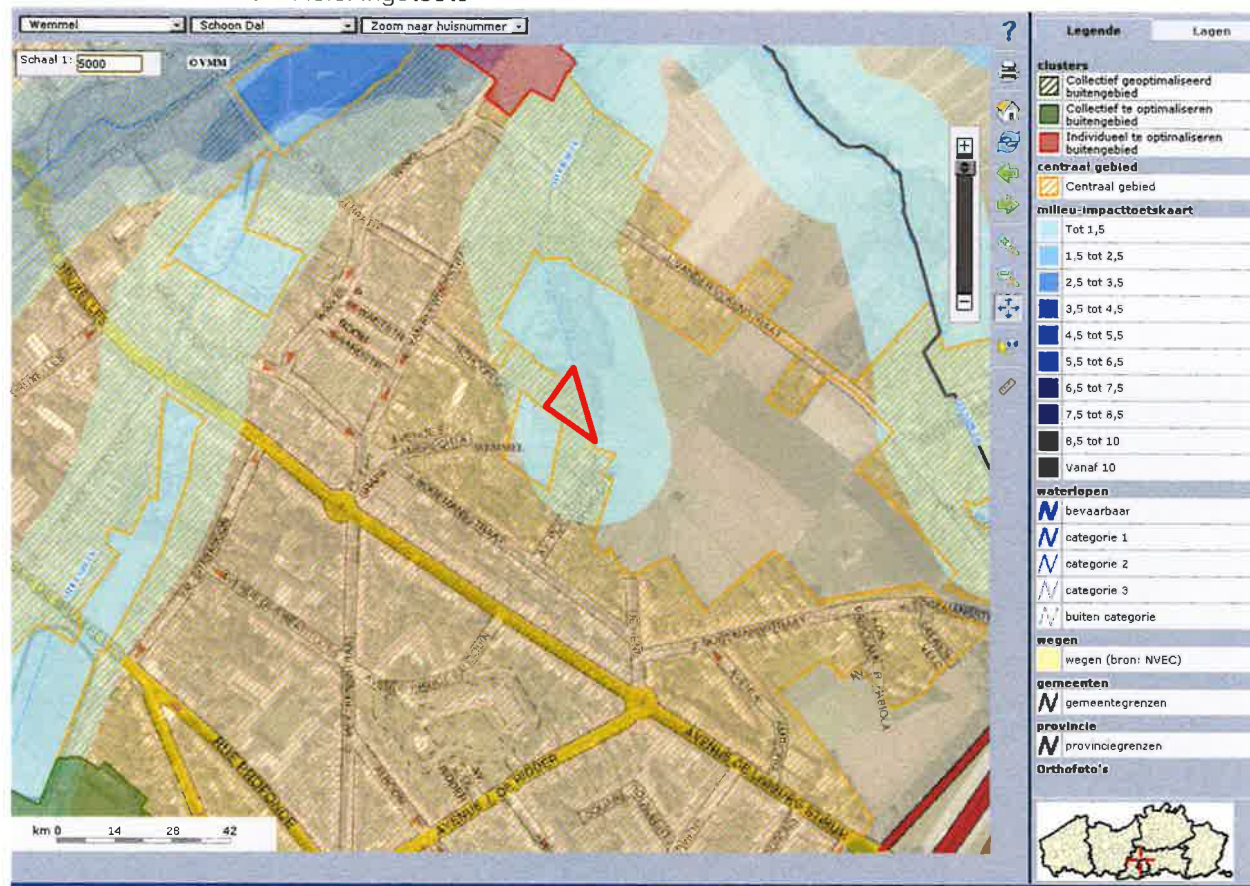
Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 52: Hellingenkaart [%]



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

Kaart 53: Watertoets - rioleringstoets



Bron: VMM (geraadpleegd 04.07.2013)

9.6.5

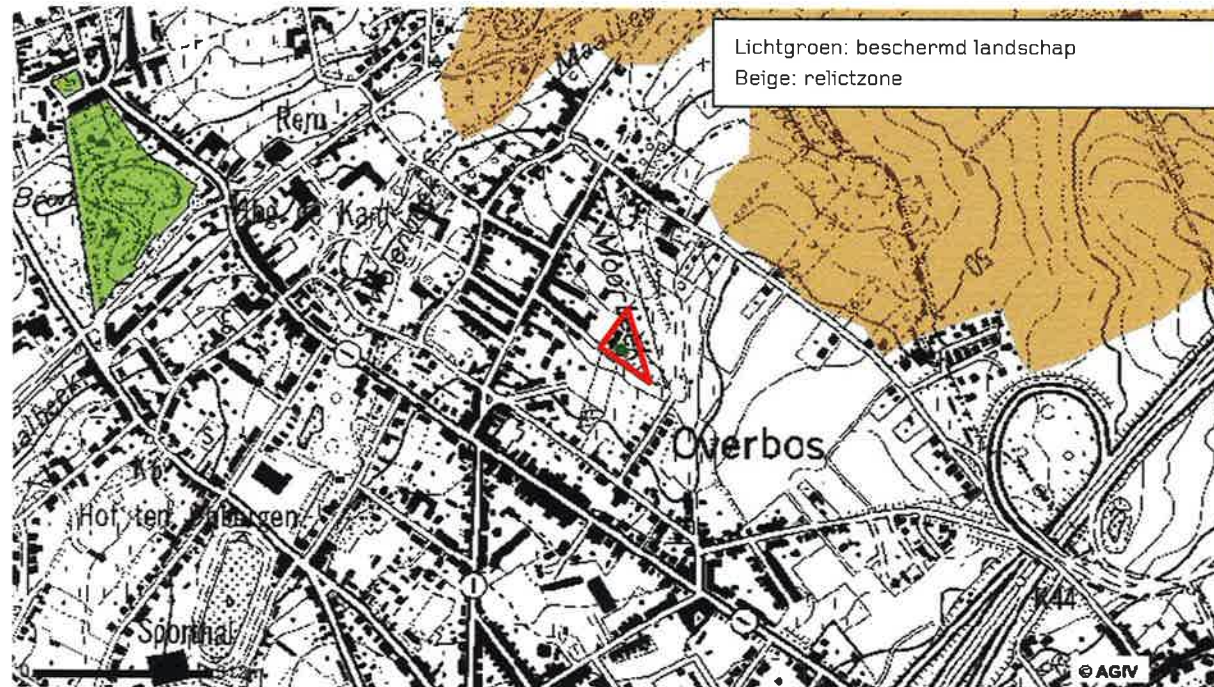
Landschappen en relictten**Referentiesituatie**

Het deelgebied is niet gelegen in een relictzone en/of ankerplaats en bevat geen punt- en/of lijnrelictten. Er is ook geen beschermd erfgoed aanwezig binnen het deelgebied.

Effecten

De herbestemming zal geen effect hebben op de bestaande landschapsstructuur.

Kaart 54: Landschapsatlas



Bron: Agiv (geraadpleegd 19.09.2012)

9.6.6**Mobiliteit****Referentiesituatie**

Het deelgebied is bereikbaar via Schoon Dal. De huidige activiteiten van de scouts genereren slechts een zeer geringe verkeers- en parkeerdruk. Het merendeel van de verplaatsingen naar de scoutslokalen gebeuren immers te voet en met de fiets.

Effecten

De mobiliteit van en naar het gebied is beperkt tot de gebruikers van de infrastructuur. Dit houdt een beperkte en sterk discontinue mobiliteitsbeweging in. Het merendeel van de gebruikers zijn jongeren die er zich met de fiets verplaatsen. Het RUP bevestigt de bestaande feitelijke toestand van het complex. Er wordt niet verwacht dat door het RUP de mobiliteitsdruk zal toenemen, noch dat er meer autoverkeer zal gegenereerd worden.

9.6.7**Geluid.****Referentiesituatie**

Er zijn geen geluidmetingen bekend voor de deelgebieden van het RUP. De aard van de activiteiten tot heden (kleinschalige recreatie) leidt niet tot grote geluidseffecten of geluidsdruk. Het RUP verandert niets aan het bestaande feitelijke gebruik van het deelgebied.

Effecten

Het gaat om een loutere bestending van jeugd-recreatieve activiteiten die ook niet specifiek auto gelinkt zijn. Er worden dus door het RUP geen bijkomende geluidseffecten op niveau van de recreatie zelf verwacht in het deelgebied.

9.7**GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN**

Nihil gezien de beperkte milieueffecten die te verwachten zijn. Geen van de deelgebieden grenst aan de gewestgrens.

9.8**MOTIVATIE TOT NIET-OPMAAK VAN EEN PLAN-MER**

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van kleine punctuele gebieden op lokaal niveau en is dus screeningsgerechtigd.

Aangezien via het RUP geen significante bijkomende milieueffecten zijn te verwachten (zie hierboven), is de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk.

10 RUIMTEBALANS – REGISTER PLANSCHADE /PLANBATEN**10.1 RUIMTEBALANS**

De ruimtebalans is opgenomen in de grafische plannen van de deelgebieden. Deze tabellen geven de wijzigingen aan van bestemmingszones binnen het gebied van het RUP ten opzichte van de gewestplanbestemmingen (in gebiedscategorieën).

10.2 REGISTER PLANSCHADE/PLANBATEN

Een register van de percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie is terug te vinden in de grafische plannen van de deelgebieden.

Dit register geeft, conform art. 2.2.2.§1, de percelen weer waarop door dit RUP een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd en die aanleiding kunnen 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 elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval worden beoordeeld. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

OPGAVE VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

De voorschriften en bepalingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (25) met KB 7 maart 1977 binnen het RUP-gebied, die strijdig zijn met de bestemmingen van het RUP, worden opgegeven bij de inwerkingtreding van onderhavig gemeentelijk RUP. Het gaat om: woongebieden, recreatiegebieden, park- en natuurgebieden en agrarische gebieden.

B. VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ARTIKEL 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
ART 0.1. VERORDENENDE KRACHT VAN DE DIVERSE ELEMENTEN OPGENOMEN IN ONDERHAVIG GEMEENTELIJK RUP	
§1. De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. §2. De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de bepalingen per zone.	<i>De toelichting bij de voorschriften in de rechterkolom en schuin gedrukt dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften. Hierin zijn ook definities opgenomen. Deze bepalingen en definities zijn richtinggevend. Er kan dus, mits voldoende motivatie, van afgeweken worden</i>
ART 0.2. BEOORDELINGSCriteria TOT DUURZAME ONTWIKKELING	
Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria: - Zuinig en compact ruimtegebruik - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik - Landschappelijke integratie - Waterbeheersing De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via de beschrijvende nota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan. Elke stedenbouwkundige aanvraag moet een inrichtingsstudie en beplantingplan voor de geplande werken bevatten.	<i>De reeds voorziene beschrijvende nota in de procedure van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan de stedenbouwkundige vergunning, niettegenstaande ze voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i>
ART 0.3. KLEINE HANDELINGEN VAN ALGEMEEN BELANG	
Kleine handelingen van algemeen belang zijn toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
betreffende bestemmingszone.	
ART 0.4. ERFDIENSTBAARHEDEN	
Het ruimtelijk uitvoeringsplan doet geen afbreuk aan bestaande openbare erfdienstbaarheden die in het gebied van toepassing zijn.	
ART 0.5. PUBLICITEIT	
Publiciteit of mededelingen zijn enkel toegestaan in de zones voor recreatie. Voor publiciteit of mededelingen geldt: - In de zone voor recreatie wordt de totale oppervlakte van de reclameborden beperkt tot 10m² met een maximale hoogte van 3m, met uitzondering van de borden langsheen de speelvelden met een maximale hoogte van 1m. - Publiciteit mag de lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken. - Publiciteit op daken, en andere uitbouwen is uitdrukkelijk verboden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
DEELGEBIED 1: G.C. Zijp	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR DAGRECREATIE	<i>GEBIEDSCATEGORIE RECREATIE</i>
ART 1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor dagrecreatie. Het deel in overdruk is tevens bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten met uitzondering van nieuwbouw. Onderhouds- en stabiliteitswerken, herbouwen en verbouwen van bestaande constructies zijn toegelaten voor zover: - Dit noodzakelijk is voor de exploitatie - Dit niet leidt tot volume-uitbreiding van bestaande constructies. - De natuurwaarde van de zone in stand wordt gehouden. - De bebouwing, in geval van herbouw wordt uitgevoerd met een groendak als buffering en opvang van regenwater - De bebouwing, in geval van herbouw, gericht is op en naar de straat Zijp, met een maximaal mogelijke afstand tot de Maalbeek.	<i>Onder recreatie wordt verstaan openluchtinfrastructuur zoals tennisterreinen, voetbalveld, enz. Onder gemeenschapsvoorzieningen wordt verstaan (niet-limitatieve lijst): gemeenschapscentrum, park, buurthuis, enz.</i> <i>Onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen;</i> <i>Stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:</i> <i>a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,</i> <i>b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;</i> <i>Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;</i> <i>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten: - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden; - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen, met name hoogspanningsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Naar aanleiding van stedenbouwkundige aanvragen dient de aanvrager rekening te houden met de vigerende technische voorschriften en voorkomende zones non-aedificandi van de maatschappijen voor nutsleidingen. - Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in functie van de aanleg van speelvelden en de waterhuishouding. Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in de zone.	<i>bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;</i> <i>Dit slaat op te respecteren afstanden en hoogten. De voorschriften dienen opgevraagd of gecontroleerd te worden bij de voorkomende nutsmaatschappijen.</i> <i>Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten omwille van de mogelijke impact op de waterhuishouding en het reële overstromingsgevaar.</i>
ART 1.2. INRICHTING	
§1 Indicatieve Bufferzone	
In de gearceerde zone moet een groene buffer volgens de indicatieve aanduiding worden ingericht met de volgende kenmerken: - De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing en waterhuishouding in overstromingsgevoelige gebieden. - Behoudens de zone non-aedificandi, moet de buffer voor minimaal 80% dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. - De buffer heeft een breedte van min. 20m, behalve ter hoogte van het bestaande voetbalveld en de bestaande vijver. Het is toegestaan om de bestaande kleinschalige tribune en pad te integreren in de buffer.	De inrichting van de ruime buffer komt voort uit het alternatievenonderzoek volgens Klasse B in het afwegingskader. Ter hoogte van de tenniseelden moet de buffer wel minimaal 20m bedragen. De tenniseelden zullen moeten verschuiven om deze buffer te kunnen realiseren.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Uiterlijk voor het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.	
§2. Verharde oppervlaktes – Parking – Natuurvoorziening	
Enkel verharde oppervlaktes die nodig of nuttig zijn in functie van de exploitatie van de recreatieve infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. Bijkomende verhardingen naar oppervlakte zijn niet toegestaan. Verschuivingen van oppervlakten verharding zijn toegestaan. De parkings moeten aangelegd of herschikt worden volgens de indicatieve aanduiding op het grafisch plan. Nieuwe verharde oppervlaktes worden aangelegd in maximaal waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. Regenwater op verharde oppervlaktes moet worden opgevangen en moet ter plaatse infiltreren in de directe omgevende grond of moet gebufferd worden voor vertraagde afvoer. De natuurvoorziening (groen, buffers en vijver) moeten minimaal 25% van de zone bedragen.	<i>Voorbeelden van verhardingen zijn tennisvelden, terras, parkeerplaatsen, enz.</i> <i>In geval van vervanging.</i> <i>Onder milieutechnische redenen wordt verstaan: mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of de bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat.</i>
§3 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	
Bebouwing voor gemeenschapsvoorzieningen kan enkel in de aangeduide gearceerde zone. In de zone zijn verbouwing en herbouw van de bestaande bebouwing mogelijk in zoverre dat: - de bestaande oppervlakte behouden blijft als maximale oppervlakte. - 1 bouwlaag heeft met mogelijke bouwlaag in hellend dak - Kroonlijsthoogte 4m vanaf gelijkvloers bedraagt en dakhelling maximaal 45° bedraagt met maximale nok op 6m boven de kroonlijst.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
§4 Indicatieve zone non-aedificandi langs beek	
Een zone van 5m, gemeten vanaf de buitenkant van de waterloop, moet vrij blijven van elke beplanting en vaste afsluiting die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.	
§5. Beplantingen	
De beplanting in het deelplan moet streekeigen zijn.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
DEELGEBIED 2: Tennisterreinen BTC	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR DAGRECREATIE	<i>GEBIEDSCATEGORIE RECREATIE</i>
ART 1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie van het gebied zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied is toegelaten. De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten: - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden; - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in functie van de aanleg van speelvelden en de waterhuishouding.	<i>De dagrecreatie is gericht op lokale sportinfrastructuur voor openluchtactiviteiten zoals tennis.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie zijn o.a. (niet-limitatieve lijst) kantines, sanitaire ruimtes en kleedkamers, schuilplaatsen, tribunes, ruimtes voor materiaalopslag, enz.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied zijn o.a. (niet-limitatieve lijst): speeltuigen, picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, verlichting, afsluiting, bomen, waterbuffers, enz.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART 1.2. INRICHTING	
§1. Bebouwing	
Bebouwing moet voldoen aan volgende kenmerken: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 50%. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 6m voor de gebouwen waar geen tennisterreinen is zijn gevestigd en maximum 8m voor de overdekking van de tennisvelden. De bouwhoogte is het hoogste punt van de bebouwing.	<i>De bebouwingsindex of B/T-index: de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van deze zone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.</i> <i>De 8 m is gebaseerd op de nodige speelhoogte voor tennis binnen een gebouw.</i>
§2. Groenvoorziening - Verharde oppervlaktes	
Enkel verharde oppervlaktes die nodig of nuttig zijn in functie van de exploitatie van de gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve infrastructuur zijn toegelaten. Verharde oppervlaktes worden aangelegd in waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. Het regenwater van de velden moet kunnen infiltreren in de ondergrond hetzij in de velden zelf, hetzij in de directe omgevende grond rond de speelvelden. De groenvoorziening (incl buffers) moeten minimaal 15% van de zone bedragen.	<i>Voorbeelden van verhardingen zijn tennisvelden, terras, parkeerplaatsen, enz.</i> <i>Onder milieutechnische redenen wordt verstaan: mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of de bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat.</i>
§3. Indicatieve Buffer	
In de gearceerde zone moet een groene buffer worden ingericht met de volgende kenmerken: - De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing. - In deze zone geldt een absoluut bouwverbod, behalve voor de reeds	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
bestaande bebouwing voor dagrecreatie - De buffer wordt voor minimaal 80% dicht beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. - De minimale breedte van de buffer bedraagt 5m. - Ter hoogte en in aansluiting van de aanduiding voor secundaire ontsluiting, is een doorgang door de buffer mogelijk voor een maximum van 6m. Uiterlijk voor het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.	
ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN	<i>GEBIEDSCATEGORIE WONEN</i>
ART 2.1. BESTEMMING	
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving.	<i>De mogelijke bestemmingen zijn gebaseerd op het gewestplan voor de bestemming wonen.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART 2.2. INRICHTING De inrichting van de woonzone moet voldoen aan volgende voorwaarden: - gegroepeerde, of gekoppelde bebouwing; In geval van gekoppelde bebouwing is de eerst vergunde bebouwing maatgevend voor kroonlijst en dakopbouw voor het eraan gekoppelde perceel.. - maximaal 2 bouwlagen + een mogelijke bouwlaag in de dakverdieping; - maximaal 15m op gelijkvloers en 12m op verdieping of 13m op zowel gelijkvloers als verdieping; - kroonlijsthoogte maximaal 6.5m vanaf de vloerpas - profiel van bebouwing passend binnen een denkbeeldige daklijn vanaf de kroonlijst van maximaal 45° en een maximale nok van 6m hoogte tov de kroonlijst. Bestaand vergunde bebouwingen kunnen bij herbouw hun huidige profielen behouden. Ten behoeve van verkeersveiligheid en brandveiligheid van de zone voor dagrecreatie, moet naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunning op voorkomend perceel, verplicht een secundaire ontsluiting doorheen de woonzone aangelegd worden . De ontsluiting neemt maximaal 6m breedte in, waarvan maximaal 5m mag verhard zijn.	<i>De exacte percelen en de wijze van groeperen of koppelen zullen een voorwerp uitmaken van een verkaveling die moet passen binnen de voorschriften van het RUP.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
DEELGEBIED 3: Tennis Balcaen	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR DAGRECREATIE	<i>GEBIEDSCATEGORIE RECREATIE</i>
ART 1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Nieuwe tennisvelden kunnen slechts aangelegd worden nadat de oude tennisvelden in het Gewestelijk RUP zijn verwijderd. Het aanbrengen van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie van het gebied zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied is toegelaten. De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten: - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden; - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in functie van de aanleg van speelvelden en de waterhuishouding.	<i>De dagrecreatie is gericht op lokale sportinfrastructuur voor openluchtactiviteiten zoals tennis.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie zijn o.a. (niet-limitatieve lijst) kantines, sanitaire ruimtes en kleedkamers, schuilplaatsen, tribunes, ruimtes voor materiaalopslag, enz.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied zijn o.a. (niet-limitatieve lijst): speeltuigen, picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, verlichting, afsluiting, bomen, waterbuffers, enz.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in de zone.	<i>Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten omwille van de mogelijke impact op de waterhuishouding en het reële overstromingsgevaar.</i>
ART 1.2. INRICHTING	
§1. Bebouwing	
De bebouwing moet voldoen aan volgende kenmerken: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 20%. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 8.00m. De bouwhoogte is het hoogste punt van de bebouwing.	<i>De bebouwingsindex of B/T-index: de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van deze zone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.</i>
§2. Groenvoorziening - Verharde oppervlaktes	
Enkel verharde oppervlaktes die nodig of nuttig zijn in functie van de exploitatie van de gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve infrastructuur zijn toegelaten.	<i>Voorbeelden van verhardingen zijn tennisvelden, terras, parkeerplaatsen, enz.</i>
Verharde oppervlaktes worden aangelegd in maximaal waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken.	<i>Onder milieutechnische redenen wordt verstaan: mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of de bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat.</i>
De groenvoorziening (incl buffers) bedraagt minimaal 15% van de zone voor dagrecreatie.	
§3. Indicatieve Bufferzone	
In de gearceerde zone moet een groene buffer worden ingericht met de volgende kenmerken: - De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing en waterhuishouding in overstromingsgevoelige gebieden. - Behoudens de zone non-aedificandi moet de buffer voor minimaal 80% dicht beplant worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. - In deze zone geldt een absoluut bouwverbod, behoudens herbouw van	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
bestaande bebouwing. - De minimale breedte van de buffer is aangeduid op het grafisch plan. Uiterlijk voor het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijke uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.	
ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN	<i>GEBIEDSCATEGORIE WONEN</i>
ART 2.1. BESTEMMING	
§1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. §2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving. §3. Het is toegestaan om doorheen de woonzone een ontsluitingsweg aan te leggen of te verbreden voor de ontsluiting van de dagrecreatie.	<i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en blauwe) en voor aan wonen verwante voorzieningen. In het geval van handel kunnen dit winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, enz. zijn. In het geval van openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen kunnen dit gebouwen voor opslag van materiaal, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, enz. zijn.</i> <i>Het gaat om de bestaande ontsluiting Tennisdreef</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART 2.2. INRICHTING	
De inrichting van de woonzone moet voldoen aan volgende voorwaarden: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 70%. De overige zone moet ingericht worden als tuin of voortuin (met oprit en paden). - Nieuwe bebouwing moet evenveel afstand houden tot de grenzen van de zone als de kroonlijsthoogte van die bebouwing. - Gegroepeerde, of gekoppelde bebouwing; In geval van gekoppelde bebouwing is de eerst vergunde bebouwing maatgevend voor kroonlijst en dakopbouw voor het eraan gekoppelde perceel.. - Maximaal 2 bouwlagen + een mogelijke bouwlaag in de dakverdieping; - Maximaal 15m op gelijkvloers en 12m op verdieping of 13m op zowel gelijkvloers als verdieping; - Kroonlijsthoogte maximaal 6.5m vanaf de vloerplas - Profiel van bebouwing passend binnen een denkbeeldige daklijn vanaf de kroonlijst van maximaal 45° en een maximale nok van 6m hoogte tov de kroonlijst. Bestaande vergunde bebouwingen kunnen bij herbouw hun huidige profielen behouden. Het is toegestaan om de ontsluiting naar de dagrecreatie in te richten met een maximale berijdbare breedte van 6m.	
ART 2.3. BEHEER - VOORKOOPRECHT	
Op de zone van artikel 2 wordt een recht van voorkoop voor een periode van 15 jaar ingesteld als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente.	<i>Bij de instelling van een recht van Voorkoop, en overeenkomstig art 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dienen de eigenaars aangeschreven te worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het RUP.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPENBAAR NUT	<i>GEBIEDSCATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN.</i>
ART 3.1. BESTEMMING	
Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de inpassing in de omgeving.	<i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i>
ART 3.2. INRICHTING	
§1. Bebouwing	
De bebouwing moet voldoen aan volgende kenmerken: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 70%. - Nieuwe bebouwing moet evenveel afstand houden tot de grenzen van de zone als de kroonlijsthoogte van die bebouwing. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 8.00m. De bouwhoogte is de hoogte van de bebouwing.	<i>De bebouwingsindex of B/T-index: de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van deze zone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.</i>
§2. Verharde oppervlaktes	
Enkel verharde oppervlaktes die nodig of nuttig zijn in functie van de exploitatie van de gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. Verharde oppervlaktes worden aangelegd in waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden	<i>Voorbeelden van verhardingen zijn tijdelijke stockeerplaatsen, parkeerplaatsen, enz.</i> <i>Onder milieutechnische redenen wordt verstaan: mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of de bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
afgeweken.	
ART 3.3. BEHEER - VOORKOOPRECHT	
Op de zone van artikel 3 wordt een recht van voorkoop voor een periode van 15 jaar ingesteld als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente.	<i>Bij de instelling van een recht van Voorkoop, en overeenkomstig art 2.4.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dienen de eigenaars aangeschreven te worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het RUP.</i>
ARTIKEL 4: ZONE VOOR NON-AEDIFICANDI WATERLOOP	<i>GEBIEDSCATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN.</i>
Een zone van 5m, gemeten vanaf de buitenkant van de waterloop, moet vrij blijven van elke beplanting en vaste afsluiting die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.	<i>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
DEELGEBIED 4: Voetbalcomplex Vanlangenhove-stadion	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR DAGRECREATIE	<i>GEBIEDSCATEGORIE RECREATIE</i>
ART 1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie van het gebied zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied is toegelaten. De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten: - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden; - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen met name hoogspanningsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Naar aanleiding van stedenbouwkundige aanvragen dient de aanvrager rekening te houden met de vigerende technische voorschriften en voorkomende zones non-aedificandi van de maatschappijen voor nutsleidingen. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in functie van de aanleg van speelvelden en de waterhuishouding.	<i>De dagrecreatie is gericht op lokale sportinfrastructuur voor openluchtactiviteiten zoals voetbal.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie zijn o.a. (niet-limitatieve lijst) kantines, sanitaire ruimtes en kleedkamers, schuilplaatsen, tribunes, ruimtes voor materiaalopslag, enz.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied zijn o.a. (niet-limitatieve lijst): speeltuigen, picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, verlichting, afsluiting, bomen, waterbuffers, enz.</i> <i>Dit slaat op te respecteren afstanden en hoogten. De voorschriften dienen opgevraagd of gecontroleerd te worden bij de voorkomende nutsmaatschappijen.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART 1.2. INRICHTING	
§1. Bebouwing	
Bebouwing moet voldoen aan volgende kenmerken: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 10%. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8.00m. De bouwhoogte is het hoogste punt van de bebouwing.	<i>De bebouwingsindex of B/T-index: de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van deze zone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.</i>
§2. Verharde oppervlaktes	
Enkel verharde oppervlaktes die nodig of nuttig zijn in functie van de exploitatie van de gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve infrastructuur zijn toegelaten Verharde oppervlaktes worden aangelegd in waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken.	<i>Voorbeelden van verhardingen zijn tennisvelden, terras, parkeerplaatsen, enz.</i> <i>Onder milieutechnische redenen wordt verstaan: mogelijke vervuiling van het water dat de grond indringt of de bodemkwaliteit die geen infiltratie toelaat.</i>
ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN	GEBIEDSCATEGORIE WONEN
ART 2.1. BESTEMMING	
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving.	
ART 2.. INRICHTING	
De inrichting van de woonzone moet voldoen aan volgende voorwaarden: - Gegroepeerde, of gekoppelde bebouwing; In geval van gekoppelde bebouwing is de eerst vergunde bebouwing maatgevend voor kroonlijst en dakopbouw voor het eraan gekoppelde perceel.. - Maximaal 2 bouwlagen + een mogelijke bouwlaag in de dakverdieping; - Maximaal 15m op gelijkvloers en 12m op verdieping of 13m op zowel gelijkvloers als verdieping; - Kroonlijsthoogte maximaal 6.5m vanaf de vloerplas - Profiel van bebouwing passend binnen een denkbeeldige daklijn vanaf de kroonlijst van maximaal 45° en een maximale nok van 6m hoogte tov de kroonlijst. Bestaand vergunde bebouwingen kunnen bij herbouw hun huidige profielen behouden.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
DEELGEBIED 5: Gemeentelijke sporthal en vijver	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR DAGRECREATIE	<i>GEBIEDSCATEGORIE RECREATIE</i>
ART 1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied is toegelaten. De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten: - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden; - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Het is toegestaan om doorheen de zone voor dagrecreatie een voetweg aan te leggen volgens het op het grafisch plan aangeduide tracé. De zone is bestemd door de doorgang van de waterloop zoals voorzien op het gewestelijk RUP VSGB.	<i>De dagrecreatie is gericht op lokale sportinfrastructuur voor openluchtactiviteiten.</i> <i>De zone met overdruk omvat de vijvers en de directe oevers ervan.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied zijn o.a. (niet-limitatieve lijst): speeltuigen, picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, verlichting, afsluiting, bomen, waterbuffers, enz.</i>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART 1.2. INRICHTING	
§1. Bebouwing	
Bebouwing moet voldoen aan volgende kenmerken: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 25%. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 8.00m. De bouwhoogte is de hoogte van de bebouwing. Op de zone met overdruk is geen bebouwing of verharding toegestaan. De zone met overdruk moet volledig behouden worden als vijver.	
§2. Verharde oppervlaktes Enkel verharde oppervlaktes die nodig of nuttig zijn in functie van de exploitatie van de recreatieve infrastructuur zijn toegelaten Verharde oppervlaktes worden aangelegd in maximaal waterdoorlaatbare materialen, tenzij om milieutechnische redenen hiervan moet worden afgeweken. Op de zone met overdruk is geen bebouwing of verharding toegestaan. De zone met overdruk moet volledig behouden worden als vijver.	
§3. Indicatieve aanduiding doorgang voetweg 45. De voetweg houdt maximaal 2.5m breedte aan, en wordt geïntegreerd in de totale aanleg omheen de bestaande bebouwing en verharding.	<i>Het gaat over de juridisch bestaande voetweg 45.</i>
§4. Indicatieve aanduiding waterloop VSGB. De zone is bestemd door de doorgang van de waterloop zoals voorzien op het gewestelijk RUP VSGB. Bebouwing of verharding is hierop niet toegestaan.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
DEELGEBIED 6: Scoutslokalen Mercator	
ARTIKEL 1: ZONE VOOR DAGRECREATIE	<i>GEBIEDSCATEGORIE RECREATIE</i>
ART 1.1. BESTEMMING	
De zone is bestemd voor dagrecreatie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, met uitzondering van het aanbrengen van verharde oppervlaktes. Herbouw van de kleinschalige constructies aan de noord/noordwestelijke zijde, met dezelfde oppervlakte als de bestaande, en gericht op de recreatieve functie van het gebied, zijn toegelaten. In geval van herbouw moet de bebouwing voorzien worden van een groen dak als buffering en opvang van regenwater. In geval van herbouw moet de riolering moet aangelegd worden met een bufferende capaciteit voor regenwater. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied is toegelaten. De volgende werken en handelingen zijn eveneens toegelaten: - De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu en van de landschapswaarden; - Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in de zone.	<i>Voorbeelden van kleinschalige constructies die gericht zijn op de recreatieve functie zijn o.a. (niet-limitatieve lijst) sanitaire ruimtes en kleedkamers, schuilplaatsen, ruimtes voor materiaalopslag, enz.</i> <i>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur ter ondersteuning van de recreatieve functie van het gebied zijn o.a. (niet-limitatieve lijst): speeltuigen, picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, verlichting, afsluiting, bomen, waterbuffers, enz.</i> <i>Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten omwille van de mogelijke impact op de waterhuishouding en het reële overstromingsgevaar.</i>
ART 1.2. INRICHTING	
Bestaande waardevolle bomen moeten behouden worden tenzij het behoud ervan veiligheidsrisico's inhoudt. Een hogere graad van groenverdichting moet ingericht worden volgens de	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
aanduiding van indicatieve groene corridor op het grafisch plan. Bebouwing met sanitaire voorzieningen, cafetaria of bergingen mogen worden ingericht, mits wordt voldaan aan volgende kenmerken: - De bebouwingsindex voor de zone is maximaal 15%. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 6.00m. De bouwhoogte is de hoogte van de bebouwing. Bij herinrichting van het terrein moet maximale regenwateropvang gebeuren. Er is geen verharding toegelaten, behalve voor een pad in de onmiddellijke omgeving van de bebouwing.	<i>Dit maakt deel uit van het inrichtingsplan en het beplantingsplan.</i> <i>De bebouwingsindex of B/T-index: de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van deze zone. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.</i> <i>Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door plaatsing van regenwatercisternes. De juiste maatregel zal gebeuren in samenspraak met het gemeentebestuur naar aanleiding van een vergunningsaanvraag.</i>

SumColofon

datum

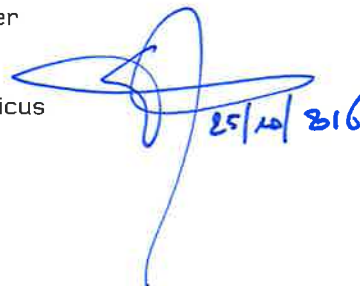
Opgesteld te Brussel – mei 2016

onder de algemene
directie van

Paul Lievevrouw, voorzitter

projectleider
projectmedewerkers

Wim Geeroms
Philippe Marchand - Graficus



SumContact

SumResearch nv
brussel@sum.be
www.sum.be

