



# Projectnota – onteigeningsplan

## RUP “zonevreemde recreatie”

Stad Mechelen

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

# Colofon

## Opdracht

RUP "zonevreemde recreatie"  
Onteigeningsplan - Projectnota

## Opdrachtgever

Stad Mechelen  
Grote Markt 21  
2800 Mechelen

## Opdrachthouder

Antea Belgium nv  
Roderveldlaan 1  
2600 Antwerpen  
T: +32(0)3 221 55 00  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB  
Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

## Identificatienummer

2217173092\_Projectnota\_onteigening RUP zvr recreatie

## Projectmedewerkers

Eline Mulkens, ruimtelijk planner

Marten Dugernier, ruimtelijk planner

Giel Vanhoutte, adviseur

**Datum**

**Auteur**

**Status/ revisie**

**Vrijgave**

November 2020

Projectnota

Marten Dugernier

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting  
van 14 december 2020

Op bevel,  
Algemeen directeur,

De Voorzitter

**Erik Laga**

**Fabienne Blavier**

# Inhoudsopgave

Blz

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Projectplan</b>	<b>1</b>
2.1	Beschrijving van het project	1
2.1.1	Situering	1
2.1.2	Omschrijving bestaande situatie	2
2.1.3	Probleemstelling en doelstelling van het projectplan	5
2.1.4	Motivatie van het projectplan	7
2.1.5	Visie projectplan	8
2.2	Realisatie van het project	16
2.2.1	De realisatie van een sportcluster	16
2.2.2	Nadere toelichting van de huidige eigendomssituatie	16
<b>3</b>	<b>Realisatietermijnen voor uitvoering van de werken</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Realisatievoorwaarden voor de werken</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Beheersmodaliteiten (van het openbaar domein)</b>	<b>19</b>
5.1	Uitvoerder van het beheer	19
5.2	Visie en aandachtspunten beheer	20
5.2.1	Randen tussen de speelkamers	20
5.2.2	Noordelijke bufferzone	20
5.2.3	Parking	20

# 1 Inleiding

De voorliggende projectnota is opgemaakt conform art. 12 van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. Volgens dit decreet bevat een projectnota minstens de volgende elementen:

1. een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;
2. in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;
3. in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;
4. in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.

**Aanleiding:** Het project betreft de realisatie van een cluster voor openlucht recreatie aan de rand van het Vrijbroekpark. In het kader van het herstructureren, herlokaliseren en clusteren van enkele terreinen voor openlucht recreatie wenst de stad i.s.m. de provincie Antwerpen, een volwaardige sportcluster te realiseren, op de hoek van de Uilmolenweg en de Hombeeksesteenweg. Verschillende clubs voor openlucht recreatie die niet op de huidige locatie kunnen blijven, krijgen hier een plek.

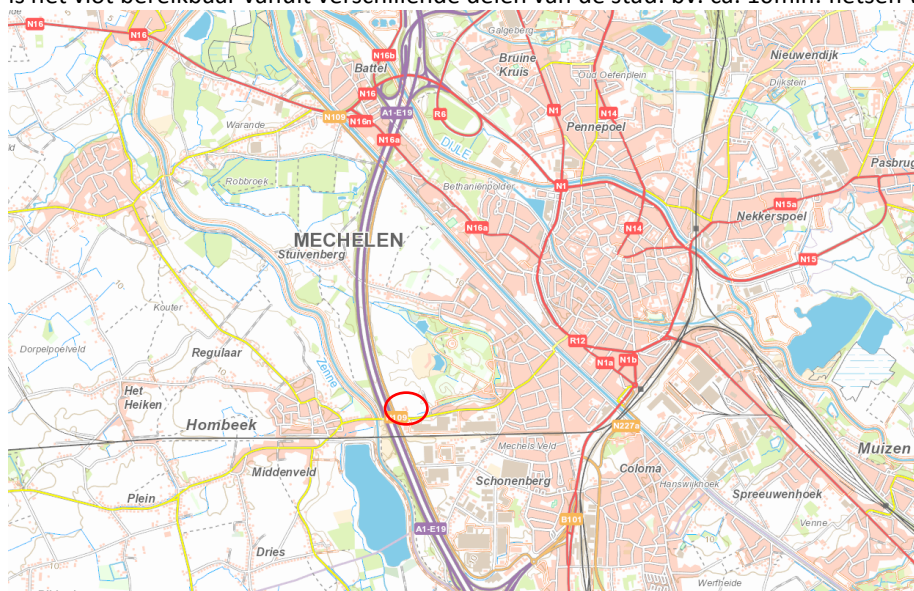
## 2 Projectplan

### 2.1 Beschrijving van het project

#### 2.1.1 Situering

##### 2.1.1.1 Macroniveau

Het projectgebied ligt binnen het stedelijk gebied van Mechelen, tussen de E19 en het stadscentrum, aan de rand van het Vrijbroekpark en langs de verbindingsweg tussen Mechelen-centrum en Hombeek. Omwille van deze ligging is het vlot bereikbaar vanuit verschillende delen van de stad: bv. ca. 10min. fietsen van de Grote Markt; enz.



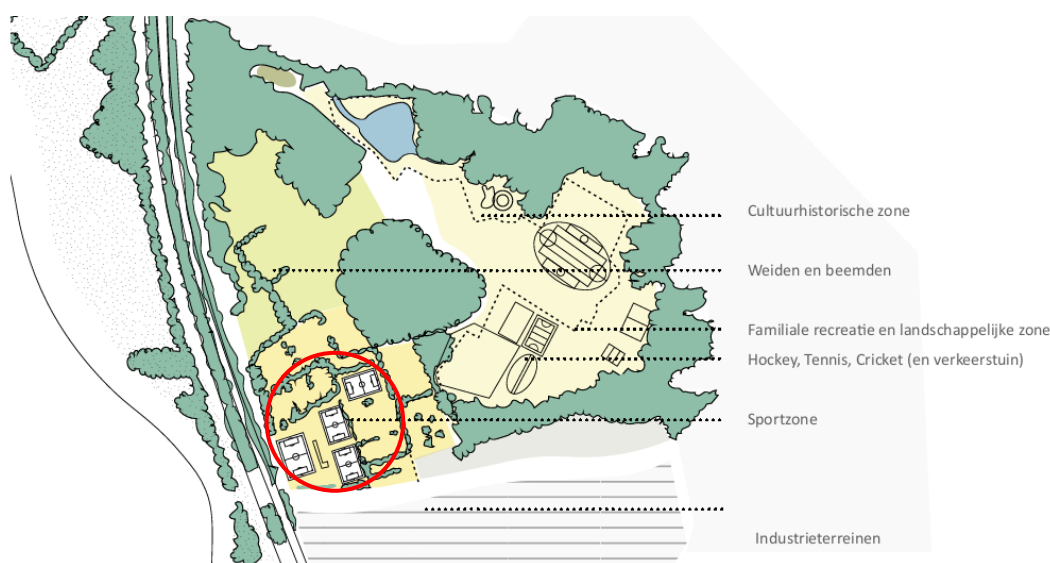
Figuur 1 Situering op macroschaal (topomapview, NGI, 2019)

### 2.1.1.2 Microniveau

Op microniveau, ligt het gebied aan het zuidwestelijke uiteinde van het Vrijbroekpark. In het westen wordt het projectgebied begrensd door verbindingsweg Uilmolenweg en de E19. In het zuiden wordt het projectgebied begrensd door de Hombeeksesteenweg. Ten zuidoosten van het projectgebied, start een woonlint, ingeklemd tussen het Vrijbroekpark en de steenweg.



Figuur 2 Situering op microschaal (topomapviever, NGI, 2019)



Figuur 3 Situering in het Vrijbroekpark (bron: Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

## 2.1.2 Omschrijving bestaande situatie

### 2.1.2.1 Bestemming

Het projectgebied is op het gewestplan grotendeels bestemd als recreatiegebied. De overige delen zijn bestemd als parkgebied.



Figuur 4 Situering projectgebied ten aanzien van gewestplan en luchtfoto (Geopunt, 2019)

#### 2.1.2.2 Ruimtelijk functioneren

Het projectgebied is vandaag al deels ingevuld met recreatie (voetbal). Vandaag zitten hier vier voetbalvelden van twee verschillende clubs ; nl. de clubs SK Heffen en Vk Schonenberg<sup>1</sup>. De kantine van SK Heffen ligt centraal op de site en wordt ontsloten via de Hombeeksesteenweg, rechtstreeks tegenover bedrijf P&G. Het meest noordelijke veld (nl. dit van VK Schonenberg) wordt ontsloten via de Potaardestraat en heeft daar een apart gebouw. De huidige gebouwen en constructies zijn vergund. De gebouwen zijn echte verouderd en van slechte kwaliteit. Er bevinden zich verschillende verspreide kleinere parkings in grind, direct naast de voetbalvelden. De resterende ca. 1,7ha van het recreatiegebied bestaat vandaag uit weide

---

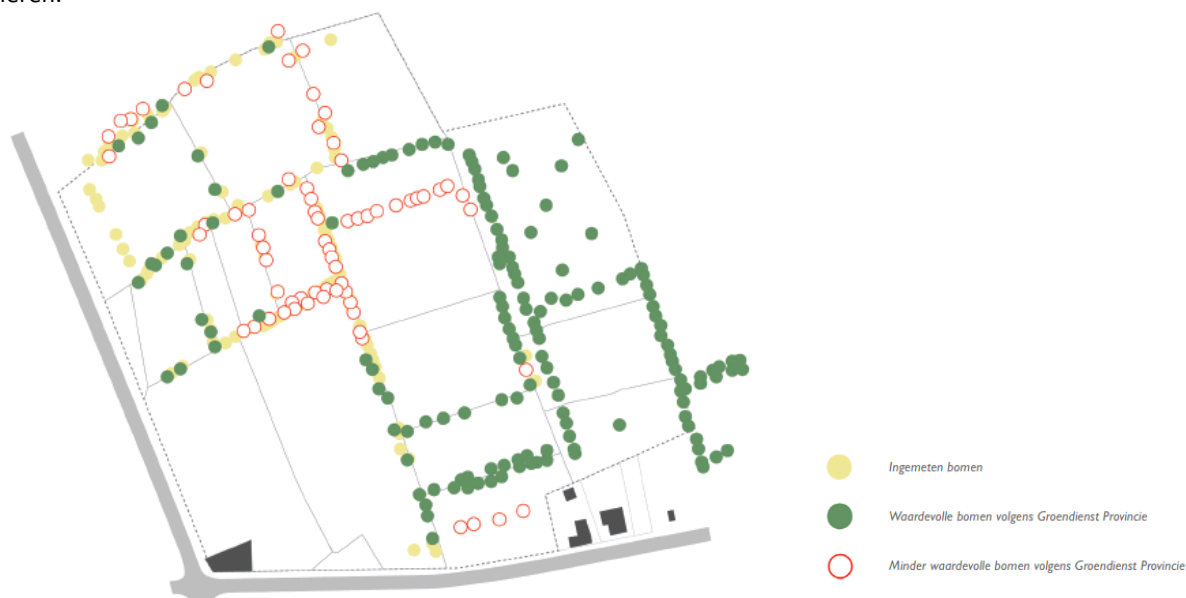
<sup>1</sup> VK Schonenberg is recent gestopt als club.



Figuur 5 Situering projectgebied ten aanzien van gewestplan en luchtfoto (Geopunt, 2019)

### 2.1.2.3 Ruimtelijk voorkomen – landschappelijke en visuele beleving.

De E19 zorgt voor een visuele grens met de rest van de Zennevallei. Door de lage ligging is het een vochtig gebied met talrijke ontwateringsgrachten. Landschappelijk gezien, kenmerkt het gebied zich als een halfopen coulisselandschap, waarin kamers van permanent grasland worden omgeven door schermen van wilgen, eiken en populieren.



Figuur 6 Overzicht van geïnventariseerde bomen - uit de kaart blijkt duidelijk het coulisselandschap (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

### 2.1.2.4 Mobiliteit – huidige ontsluiting

Het terrein is al redelijk ontsloten door duurzame transportmodi, al is er nog ruimte voor verbetering. Er stoppen vier buslijnen op 200m van het terrein (lijnen richting o.a. Hombeek, Leest, het centrum). Verder is de aanleg van de fietssnelweg richting Kapelle-Op-Den-Bos – Dendermonde voorzien vlak bij het terrein.

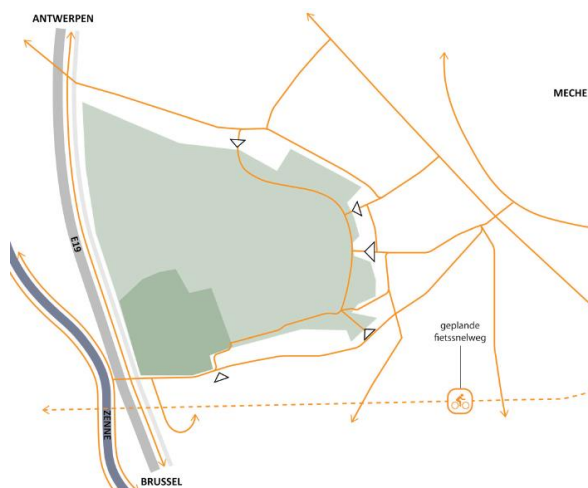


Wandelaars en fietsers vanuit het stadscentrum bereiken de site via het padennetwerk van het Vrijbroekpark. Doch vandaag worden zij t.h.v. de Potaardestraat afgeleid naar de fietspaden aan de Hombeeksesteenweg. Een veilige waarlijkse toegang langs Hombeeksesteenweg voor wandelaars en fietsers ontbreekt.

Bezoekers van het Vrijbroekpark die met de auto komen, parkeren vandaag op diverse parkings verspreid in/langs het park of op de parking aan de Hombeeksesteenweg. Een duidelijk parkeeronthaal ontbreekt. Bezoekers van de huidige sportvelden aan de Uilmolenweg, parkeren op een grindparking aan de voetbalvelden



Figuur 7 Bereikbaarheid voor voetgangers (bron: Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)



Figuur 8 Bereikbaarheid voor fietsers (stippellijn: gepland) (bron: Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

### 2.1.3 Probleemstelling en doelstelling van het projectplan - onteigeningsnoodzaak

Er zijn vandaag in Mechelen enkele sportclubs die niet langer op hun huidige locatie kunnen blijven. Het gaat in dit geval onder meer over:

- rugbyclub Mechelen: De rugbyclub deelt momenteel twee velden met voetbalclub KWB Hombeek in Hombeek, aan de andere zijde van de E19. Door het intensieve spel van rugby is de combinatie met voetbal zeer moeilijk en is een herlocatie wenselijk. Bovendien kent de club de laatste jaren een sterke groei.
- clubgebonden terreinen uit het Vrijbroekpark: De provincie, beheerder van het provinciaal domein Vrijbroekpark, wenst de clubgebonden terreinen in het park te verplaatsen naar de rand van het park om zo hun impact op de natuur te beperken.

De beschikbare alternatieve locaties voor dergelijke activiteiten zijn echter beperkt. Aan de rand van het Vrijbroekpark, langs de Hombeeksesteenweg, werd een ruimtelijk geschikte site gevonden. Deze locatie fungeert reeds verschillende decennia als terrein voor openlucht recreatie.

De stad wenst hier i.s.m. de provincie Antwerpen, een volwaardige sportcluster voor openlucht recreatie te realiseren waar de te herlokaliseren clubs een plek kunnen vinden. Naast clubgebonden terreinen zal op de nieuwe sportcluster ook een terrein voorzien worden dat vrij toegankelijk zal zijn voor de bezoekers van het Vrijbroekpark.

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

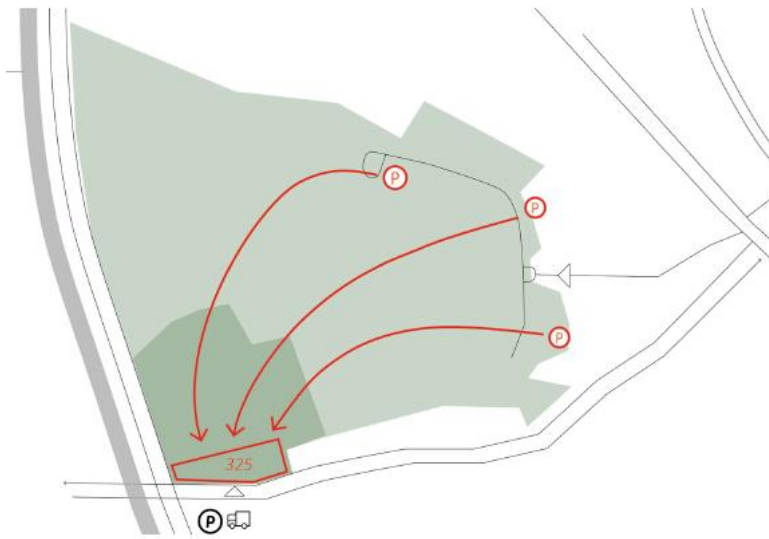
Sportinfrastructuur heeft een maatschappelijk belang en wordt beschouwd als infrastructuur van algemeen belang, conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten inzake ruimtelijke ordening, ruimtelijke veiligheids-rapportage en milieueffectrapportage (BS 12.11.2018). Verder kan verwezen worden naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat een onteigening ter realisatie van een RUP, zoals in casu het geval is, uit kracht van het decreet zelf geacht wordt van openbaar nut te zijn (GwH 25 maart 1997, 16/97; GwH 8 december 2011, nr. 186/2011; GwH 25 oktober 2012, nr. 2012/129).

### 2.1.3.1 Doelstelling

De stad wenst deze locatie uit te werken als een volwaardige sportcluster, waar de verschillende hoger aangehaalde clubs een plek kunnen krijgen. Het clusteren van sportvelden op één locatie biedt vele voordelen (gezamenlijke parking, gezamenlijke wateropvang, één proces van herontwikkeling, één ontsluiting, gezamenlijk aanleggen en onderhouden van voorzieningen,...).

Vandaag zijn op de site aan de Uilmolenweg reeds een paar sportvelden aanwezig. Het is echter de doelstelling een volledig nieuwe sportcluster met enerzijds meer sportvelden en anderzijds een nieuwe indeling te realiseren. De huidige ongestructureerde indeling zal worden vervangen.

Bij de herinrichting zal hier tevens een bijkomende volwaardige ingang tot het Vrijbroekpark gerealiseerd worden, cfr. het masterplan voor het Vrijbroekpark. Aan deze ingang wordt een grote bezoekersparking voorzien. Conform de MOBER van het Vrijbroekpark uit 2018, gaat de voorkeur uit naar één grote bezoekersparking voor het park ter vervanging van de kleinere verspreide pockets.



Figuur 9 *Gevraagd parkeeraanbod en bestaand parkeeraanbod gebundeld in één grote parking (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)*

### 2.1.3.2 Welke clubs krijgen mogelijk een plek in de nieuwe sportcluster

- **voetbalclub VK Schonenberg:**  
VK Schonenberg bevindt zich vandaag reeds op deze locatie.
- **rugbyclub Rugby Mechelen**
- **clubgebonden terreinen uit het Vrijbroekpark**
  - **Hockeyclub Vrijbroek**
  - **multiveld voor schoolwerking 'Vrijbroek'**
  - **vrij toegankelijk voetbalveld**

Er zal ook een extra veld worden voorzien voor niet clubgebonden voetbal.

SK Heffen huurt vandaag ook een veld op de projectsite, doch dit is een noodoplossing. Hun werking is meer gericht op Heffen. Door het RUP zonevreemde recreatie Mechelen - deelplan SK Heffen wordt een planologische oplossing geboden om zich permanent op de locatie in Heffen te kunnen vestigen.

## 2.1.4 Motivatie van het projectplan

### 2.1.4.1 Motivatie van de locatie

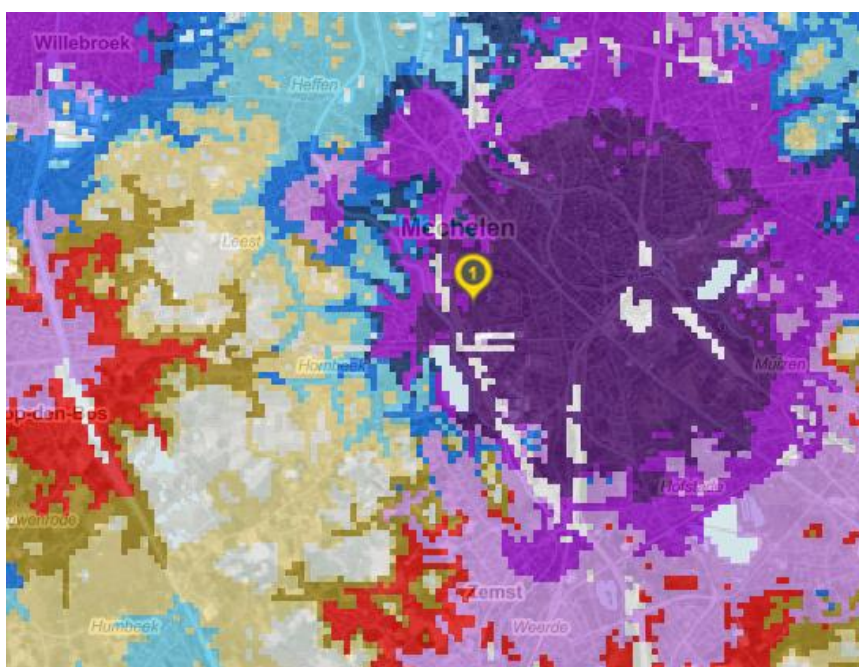
De site aan de Potaardestraat vormt om diverse redenen een geschikte locatie voor een sportcluster:

- De aanwezigheid van de bestaande sportclubs op het terrein. Het is met andere woorden geen volledig nieuwe inplanting van openlucht recreatie, maar een uitbreiding en herstructurering. Deze locatie fungeert reeds verschillende decennia als terrein voor openlucht recreatie.
- De site ligt in stedelijk gebied. Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moeten bijkomende functies en ontwikkelingen maximaal gebundeld worden in stedelijk gebied.
- De site is gelegen op een plek met een hoge knooppuntwaarde en hoog voorzieningenniveau. Volgens de Strategische Visie van het BRV moeten activiteiten met name geclusterd worden op dergelijke locaties.
- Het gebied is al grotendeels bestemd voor recreatiegebied. Het is met andere woorden geen volledig nieuwe inplanting van openlucht recreatie, maar een relatief beperkte uitbreiding en herstructurering van een bestaande site.
- Het gebied sluit aan bij een groot park, waar (al) aan (zachte) recreatie kan worden gedaan. Een cluster voor openlucht recreatie sluit ruimtelijk functioneel goed aan bij een park.
- Het is goed bereikbaar met wagen, fiets en openbaar vervoer. Het ligt langs de verbindingsweg tussen Mechelen-centrum en Hombeek. Omwille van deze ligging is het vlot bereikbaar vanuit verschillende delen van de stad: bv. ca. 10min. fietsen van de Grote Markt; 10 min fietsen van het treinstation, enz.
- Locaties van dergelijke omvang (ca. 10ha) die geschikt zijn voor recreatie, zijn niet meer beschikbaar in het stedelijk gebied of reeds volledig in gebruik (De Nekker, sites Racing en KV Mechelen).
- De natuurwaarden in het centraal deel van het park kunnen beter worden gevrijwaard en geoptimaliseerd door de sportterreinen naar de rand van het park te verplaatsen.
- Bundeling van sport- en parkinfrastructuur. Het bundelen van sportterreinen biedt verschillende voordelen (gezamenlijke parking, gezamenlijke wateropvang..). Het clusteren van activiteiten en met andere woorden ruimtebeslag efficiënter benutten is bovendien één van de ruimtelijke principes van het huidig Vlaams Ruimtelijk Beleid, onder meer van het BRV.
- De te onteigeningen percelen zijn gelegen tussen percelen in eigendom van de Provincie en percelen in eigendom van de stad. Het beheer zal door de stad en de provincie gebeuren waardoor de eigendom in dezelfde hand aangewezen is.
- Deze locatie ligt aansluitend bij de toegang van het park waar het parkbestuur de parking naar wil verhuizen om de waardevolle bomen in het centraal deel van het park te vrijwaren.
- Op de site wordt ook voorzien in een terrein(natuurgrasveld) dat vrij toegankelijk zal zijn voor de bezoekers van het Vrijbroekpark. Een bundeling van dit terrein bij de (nieuwe) toegang tot het park en bij de andere sportvelden is aangewezen.

### 2.1.4.2 Motivatie voor het clusteren van sportvelden

Het clusteren van activiteiten is één van de ruimtelijke principes van het huidig Vlaams Ruimtelijk Beleid: *“Het bundelen en verweven van functies is in veel gevallen belangrijk voor de ontwikkeling binnen het ruimtebeslag. Het samenbrengen van verschillende activiteiten is belangrijk voor onder meer het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen.”* (Strategische visie BRV, 2018)

Activiteiten moeten daarbij met name geclusterd worden op strategische locaties, bv. locaties met een goede knooppuntwaarde. De site aan de Potaardestraat heeft een zeer goede knooppuntwaarde.



Figuur 10 Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau Mechelen, AGIV

Ook in het Vlaams Sportbeleid wordt vandaag het clusteren van sportinfrastructuur vooropgesteld als één van de kernwaarden voor nieuwbouw van sportinfrastructuur. *“Combinatie van sportinfrastructuur biedt tal van voordelen zoals schaalvoordelen in de uitbating, gemeenschappelijk gebruik van parkeerplaatsen, kruisbestuiving tussen verschillende sporten, mogelijkheid voor gezinnen om op hetzelfde moment verschillende sporten te beoefenen, ...”* (Naar een globaal sportinfrastructuurplan in Vlaanderen – Onderzoek naar behoeften inzake sportinfrastructuur, ontwikkelen van een strategische visie en aanreiken van beleidsaanbevelingen, 2016, BMS, WES, KULeuven en Mulier Instituut).

### 2.1.5 Visie projectplan

Aangezien de stad en de provincie naar dezelfde locatie keken om een sportcluster uit te bouwen, ontstond een samenwerking. De stad en de provincie hebben een studiebureau (Stramien) aangeschreven voor de opmaak van een inrichtingsplan voor de sportcluster.

#### 2.1.5.1 Sport- en recreatief programma

Het inrichtingsplan gaat uit van volgende sportinfrastructuur:

- vier kunstgrasvelden:
  - 1 voetbalveld.
  - 1 multiveld (in rubberen ondergrond).
  - 1 hockeyveld.
  - 1 combiveld rugby/voetbal.

De kunstgrasvelden worden gebundeld in de zone bestemd voor recreatie.

- 2 natuurgrasvelden:
  - 1 voetbalveld.

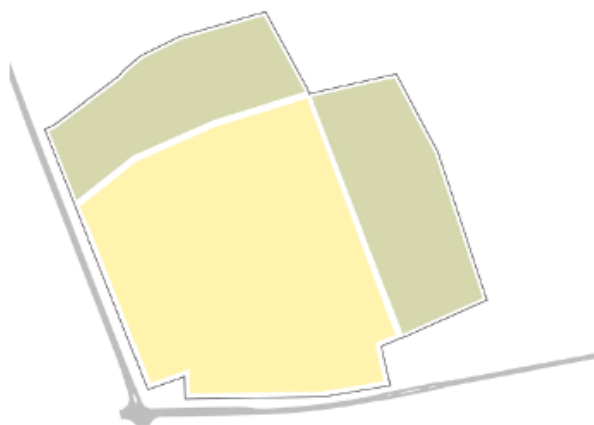
- 1 rugbyveld.
- één gebouw met onthaal parkbezoekers, scholen en bezoekers; vergaderruimtes (bv. sportwerking Vrijbroek); cafetaria; kleedkamers; sanitair en bergingen, enz.
- twee beachvolleybalvelden voor algemeen gebruik
- één Finse piste doorheen het groen rondom de velden

De verschillende sportvelden worden voorzien van dug-outzones, uitloopzones, zones voor verlichting, afsluitingen, ballenvangers en zones voor supporters.

### 2.1.5.2 Ruimtelijke principes en landschappelijke en programmatische randvoorwaarden

#### Bufferzone enkel natuurgrasvelden

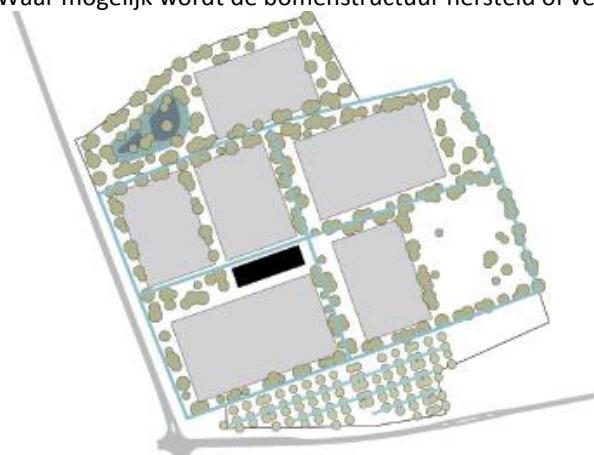
De kunstgrasvelden, de parking en de bebouwing worden opgenomen in de bestemming recreatie. De aansluitende zones worden beschouwd als 'bufferzones' tussen het recreatiegebied met de meest intensieve recreatie en het feitelijke natuurlijke park. Binnen de 'bufferzones' mag enkel zachte infrastructuur komen. Hier worden de natuurgrasvelden gesitueerd. Deze velden zullen voorzien worden van een minimale (rand)infrastructuur.



#### Herstel coulisselandschap

Het oorspronkelijke landschap indachtig, wordt de nieuwe sportinfrastructuur ingericht als een coulisselandschap. Sporten gebeurt binnen 'kamers'. De bomen volgen de randen van de velden in de sportkamers. Ook het orthogonale karakter van de bestaande grachtenstructuur wordt doorvertaald in het inrichtingsplan.

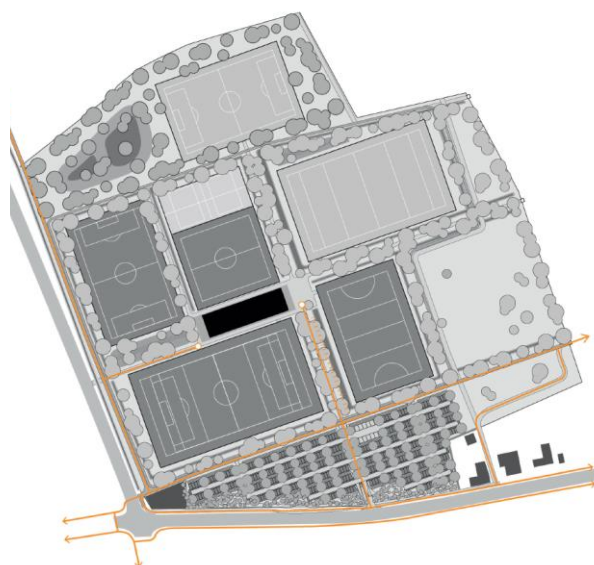
Om duurzaamheids- en landschappelijke overwegingen krijgt de noordelijke 'bufferzone' een intensievere bomenaanplant. Waterminnende bomen zullen er meer water opzuigen en tegelijk meer lucht zuiveren. Waar mogelijk wordt de bomenstructuur hersteld of verstevigd.



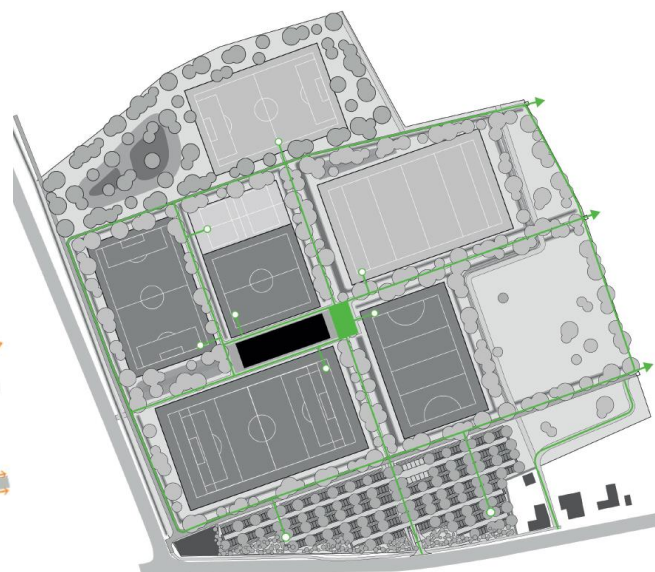
Figuur 11 Coulisselandschap

#### Doorwaadbaar

Om recreanten, sporters en bezoekers te faciliteren is het ganze gebied doorwaadbaar. Fietzers maken gebruik van een nieuw, veilig fietspad langsheen de Uilmolenweg en doorkruisen de sportcluster (parallel aan de Mechelseweg) richting het Vrijbroekpark. De wandelpaden volgen de ruimtelijke logica van het coulisselandschap. Ze lopen in de groene zones tussen de sportvelden.



Figuur 12 Toekomstige fietsontsluiting (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

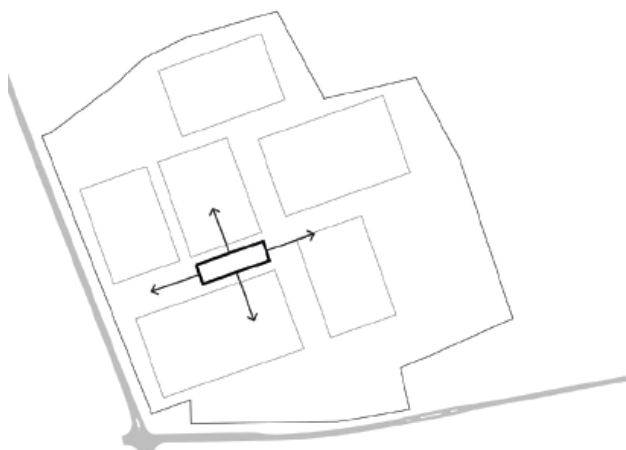


Figuur 13 Toekomstige wandelpaden (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

### Centraal gelegen poortgebouw

Om het open en groen karakter van het parkdomein te bewaren worden de bebouwing van de verschillende clubs geclusterd in één gebouw. Als multifunctioneel sport- en onthaalgebouw krijgt het gebouw een centrale ligging tussen de sportvelden. Het nieuwe gebouw heeft tevens een poortfunctie richting het Vrijbroekpark.

De architectuur is voldoende transparant met uitzicht over de sportvelden. Omdat de ruimte beperkt is zullen ruimtes maximaal gedeeld worden.



### Verankering met de omgeving

Bij de inrichting en het beheer van het gebied gaat bijzondere aandacht naar de inpassing in de omgeving, (bv. doorsteken voor langzaam verkeer, geen zichtafsluitende omheiningen, enz.). Door aan weerszijden van de velden vier lichtarmaturen te plaatsen i.p.v. twee, kan de hoogte van de palen beperkt worden en daarmee de lichtverstrooiing naar de omgeving. Er moet wel onderzocht worden of dergelijke lichtopstelling toereikend is voor de rugbyvelden. Bij uitvoering moet een lichtstudie gemaakt worden.

## Clusteren parking aan de openbare weg

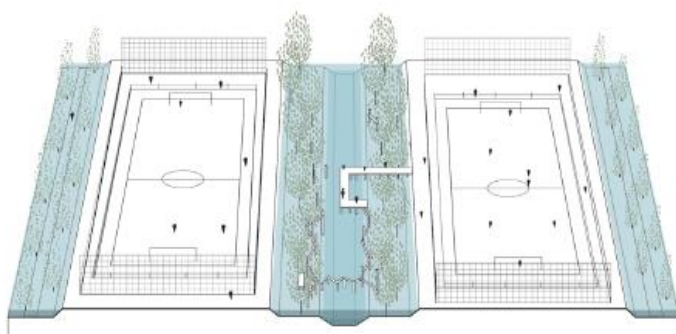
De nodige parkeerplaatsen voor de verschillende clubs plus parkgebruikers worden geclusterd in één geïntegreerde parking, zodat overflow en geïntegreerd ruimtegebruik kan plaatsvinden. De parking wordt gesitueerd langsheen de Hombeeksesteenweg, zodat deze parking multifunctioneel gebruikt kan worden als parking voor de recreatierterreinen en/of als parking voor de recreanten die langs hier het park betreden. De parking wordt landschappelijk ingepast door een doordachte inrichting en materiaalgebruik, met een overwegend groen karakter (bv. aanplanten van hoogstambomen op de parking). De feitelijke parkeerplaatsen worden (maximaal) aangelegd in waterdoorlatend materiaal (bv. grasdallen). Enkel de noodzakelijke toegangen en inritten kunnen worden verhard. Tussen de openbare weg en de parking wordt een afsluiting in natuurlijke materialen voorzien. Vanaf de parking leidt een centraal pad richting de sportsite. Naast de parking voor auto's wordt ook voorzien in een ruime fietsenstalling.

## Integraal waterbeheer

### Waterbuffering risico overstroming

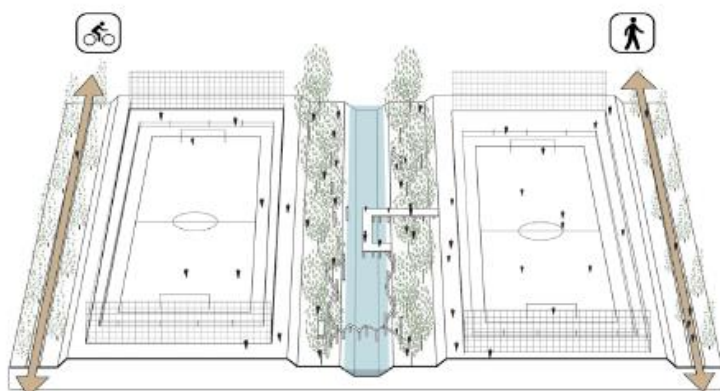
Het projectgebied is deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Een hoge waterstand in de Zenne kan zorgen voor een tijdelijke wateroverlast, zeker bij zware regenbuien. Bij een T100 (zijnde een zeer uitzonderlijke bui, meer bepaald één die slechts 1x per 100jaar plaatsvindt), zullen delen van het terrein onder water komen te staan. Omdat kunstgrasvelden watergevoelig zijn, moeten deze opgehoogd worden boven het T100-overstromingspeil.

Maximale waterbuffering is daarom noodzakelijk. Vandaag heeft het gebied reeds een orthogonale grachtenstructuur. In het inrichtingsplan wordt deze structuur van grachten versterkt tot volwaardige watervoegen. Om niet te overstromen bij een T100-regenbui, worden de velden afzonderlijk opgehoogd. Zo ontstaat een 'wafelstructuur' van hoger gelegen velden met er tussenin voegen. In deze voegen is er ruimte voor de noodzakelijke wateropvang (bij overstromingen), de gewenste natuurontwikkeling, recreatie en wandel- en fietspaden.



Figuur 14 Voegen als waterbuffer bij een T100-regenbui (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)





*Figuur 15 Voegen als functionele verbindingen (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)*

#### Waterbuffering verharding

Conform de gewestelijke verordening hemelwater moeten de verhardingen als volgt worden gecompenseerd:

- verharde wegen moeten 100% gecompenseerd worden.
- kunstgrasvelden moeten deels gecompenseerd worden.
- natuurgrasvelden die gedraineerd worden moeten deels gecompenseerd worden.

De grachten en waterbufferzones worden zodanig gedimensioneerd dat voldaan is aan het benodigde buffervolume voor bovenstaande infrastructuur en het volume voor compensatie voor ophoging.

#### Compensatie voor ophoging binnen T100-overstromingszones

Het volume van de ophoging van de kunstgrasvelden moet gecompenseerd worden. Compensatie wordt voorzien boven het grondwaterpeil onder kunstgrasvelden zelf. Voorwaarde is dat alle kunstgrasvelden verbonden worden met een afwateringsgracht en dat de sportvelden kunnen uitstromen naar deze grachten.

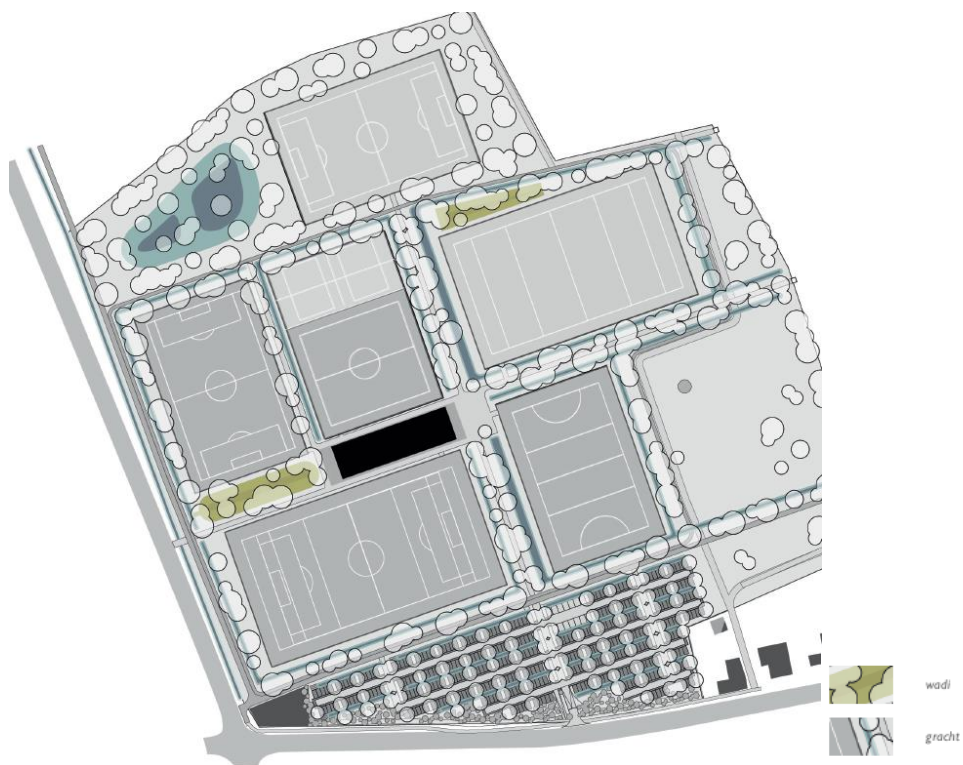
Het sport- en onthaalgebouw moet eveneens ten allen tijde droog blijven. De vloerplas van het gebouw zal opgehoogd worden tot enkele tientallen centimeters boven T100.

De natuurgrasvelden liggen in de 'bufferzones' en mogen overstromen.

#### Te realiseren waterbuffers – totaal

De ruimte voor het te bufferen water zal voorzien worden op volgende locaties:

- In de opbouw van de vier kunstgrasvelden.
- In wadi's/afwatergrachten op de parking.
- In de wadi ten westen van het sport- en onthaalgebouw
- In de afwateringsgrachten naast de paden en tussen de velden.
- In de aaneengesloten grachten in het noorden van het projectgebied naast het natuurgrasveld.



*Figuur 16 Open waterbuffers*

Deze ruimtelijke principes werden vertaald in onderstaand inrichtingsplan.



fig. 36. Inrichtingsplan

Figuur 17 Inrichtingsplan sportcluster Vrijbroekpark (Inrichtingsplan sport- en recreatiezone aan het Vrijbroekpark, 2019, Stramien)

## 2.2 Realisatie van het project

### 2.2.1 De realisatie van een sportcluster

Met het oog op de realisatie van de sportcluster moeten de hierna volgende stappen gezet worden:

1. opmaak van een definitief ontwerp inrichtingsplan sportcluster
2. goedkeuring inrichtingsplan sportcluster door stad en Provincie
3. participatietraject met sportclubs
4. opmaak bestektekst Europese aanbesteding voor aanstelling ontwerpteam (architect +landschapsarchitect) fase 1 en 2
5. aanvraag omgevingsvergunning gebouw + aanleg sportterreinen + buitenaanleg
6. opmaak bestek(tekst) met aanduiding van de nodige grondbewerkingen, grondverbeteringen, verlichting, waterbeheersystemen, noodzakelijke speluitrustingen (bv. voetbaldoelen, afsluitingen, ...), de bebouwing, beplantingen, parkeerplaatsen, paden, ... Er wordt daarbij gekeken welke reeds bestaande toebehoren installaties, gerecupereerd kunnen worden in het project. In het plan voor de aannemer moeten alle nutsleidingen voorzien worden die nodig zijn; zonder limitatief te zijn: elektriciteit, riolering, leiding ten behoeve van beregening, verlichting, ...
7. goedkeuring bestek door bestuur
8. aanbestedingsfase - opening der biedingen
9. aanduiding uitvoerder gebouw
10. aanduiding uitvoerder omgevingsaanleg
11. start uitvoering werken
12. einde werken

### 2.2.2 Nadere toelichting van de huidige eigendomssituatie

De percelen gelegen binnen deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr.0) zijn in handen van verschillende eigenaars.

Een aantal percelen zijn in handen van de overheid:

- A0078/00F000 en A0078/00B000: deze percelen zijn in handen van de stad Mechelen en worden **niet** onteigend.
- A0078/00E000: dit perceel is in eigendom van Aquafin. Dit perceel wordt **niet** onteigend.
- A0072/00C000 en 12016A0071/00B00, deze percelen zijn in het bezit van het OCMW van Mechelen. Deze percelen worden **niet** onteigend.
- A0083/00B000: dit perceel is eigendom van het Vlaamse gewest, Agentschap Wegen en Verkeer. Dit perceel wordt opgenomen in het onteigeningsplan, aangezien er nog niet tot een overeenkomst is gekomen tot overdracht van de grond.

De overige percelen zijn in handen van particulieren:

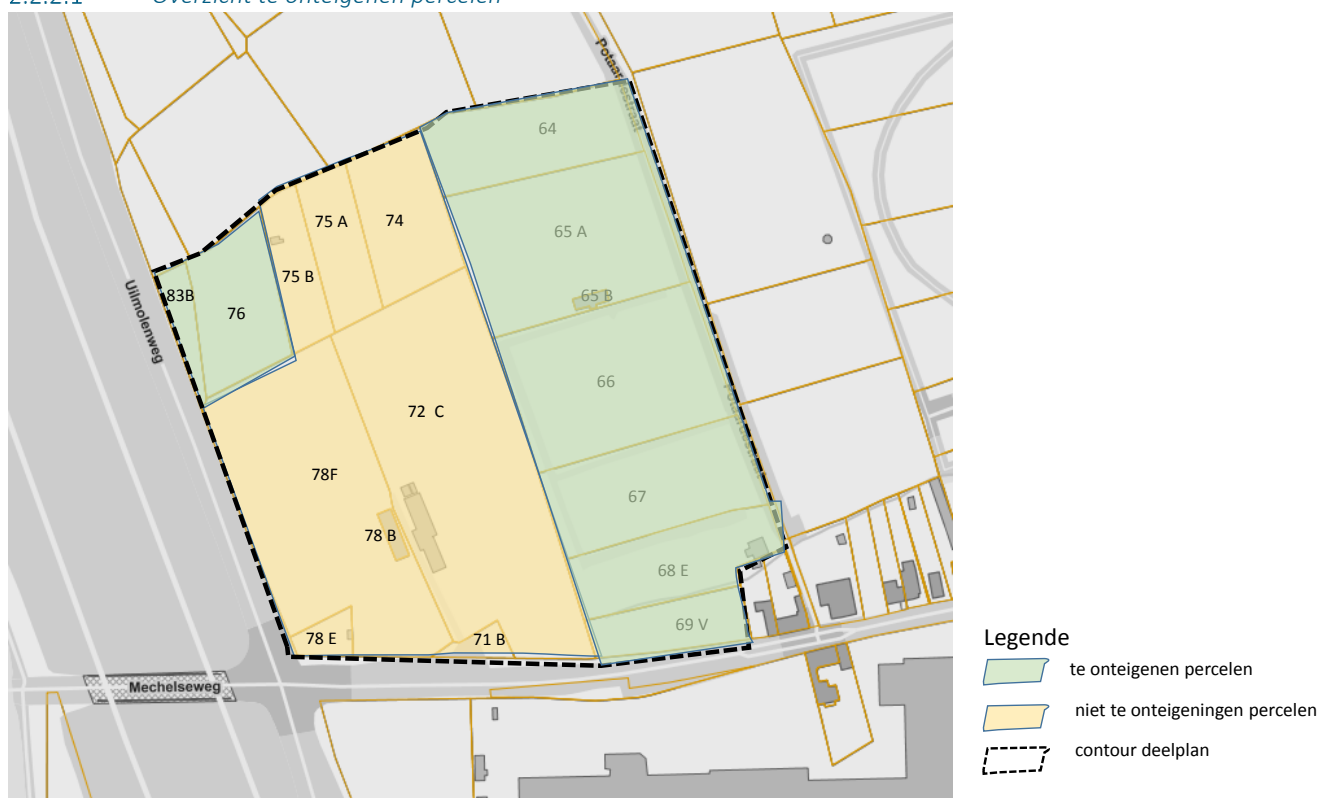
- De percelen 12016A0065/00A000 en 12016A0065/00B000 zijn in gezamenlijke particuliere handen. Deze percelen worden opgenomen in het onteigeningsplan.

- De percelen 12016A0066/00\_000, 12016A0067/00\_000, 12016A0068/00E000 en 12016A0069/00V000 zijn in andere gezamenlijke particuliere handen. Deze percelen worden opgenomen in het onteigeningsplan.
- Perceel 12016A0076/00\_000 is in nog andere particuliere handen. Dit perceel wordt opgenomen in het onteigeningsplan.
- De percelen 12016A0075/00B000, 12016A0075/00A000 en 12016A0074/00\_000 zijn in nog andere particuliere handen. Doch voor deze gronden is een principiële akkoord tot aankoop bereikt en deze worden **niet** meegenomen in het onteigeningsplan.
- Perceel 12016A0064/00\_000 is in nog andere particuliere handen. Dit perceel wordt opgenomen in het onteigeningsplan.

Ter informatieve titel wordt meegegeven dat de percelen die langs de oostelijke zijde grenzen aan het deelplan, en die deel uitmaken van het masterplan, reeds in eigendom zijn van de provincie.

Voor de percelen ten noorden van het deelplan, doch ook inbegrepen in het masterplan als overgangszone, zijn onderhandelingen bezig voor de aankoop.

### 2.2.2.1 Overzicht te onteigenen percelen



Figuur 18 Overzicht te onteigenen percelen

Het onteigeningsplan wordt enkel opgemaakt voor deze percelen waarvoor geen akkoord is tot overdracht. Enkel de volgende negen percelen worden opgenomen in het ontwerp onteigeningsplan:

Tabel 1 Overzicht te onteigenen percelen

Perceel	Overheidseigendom?	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
12016A0065/00A000	/	9.323
12016A0065/00B000	/	132
12016A0066/00_000	/	9.045

12016A0067/00_000	/	5.870
12016A0068/00E000	/	3.713
12016A0069/00V000	/	2.083
12016A0083/00B000	Ja , AWV	1.150
12016A0076/00_000	/	4.295
12016A0064/00_000	/	4.835
<b>Totaal</b>		<b>40.446</b>

## 3 Realisatietermijnen voor uitvoering van de werken

In voorliggende projectnota wordt een indicatieve timing opgenomen. Deze is uiteraard onder voorbehoud van o.a. vergunningsprocedure:

- participatietraject met sportclubs: voorjaar 2020
- aanvraag omgevingsvergunning (o.b.v. inrichtingsplan 2019): najaar 2020
- aanbestedingsfase: begin 2021
- start uitvoering werken: 2021
- voorziene einde werken fase 1: 2022
- voorziene einde werken fase 2: 2025

## 4 Realisatievoorwaarden voor de werken

De inrichting van de sportcluster moet uitgevoerd worden conform de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan – Art. 14 parkgebied (K.B. 1972 – Art.14) en RUP zonevreemde recreatie Mechelen waarvan het onteigeningsplan qua procedure wordt op afgestemd:

- Art. 0: Algemene bepalingen  
In het bijzonder 'Afsluitingen en groenschermen', 'Duurzaamheid' en 'Parkeren.'
- Deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' (nr.0) – Art.1 Projectzone voor openlucht sport- en recreatie

Deze aspecten zullen bij vergunningsaanvragen door de omgevingsambtenaar moeten beoordeeld worden. Het gaat hier over een compact en zuinig ruimtegebruik, de optimalisatie van de waterhuishouding, voorzien van voldoende parkeerplaatsen, verbod op gebruik van betonnen schuttingen, beperking van de hoogte van de verlichtingsmasten, te realiseren als één coherent geheel, watertoets, ...

## 5 Beheersmodaliteiten (van het openbaar domein)

### 5.1 Uitvoerder van het beheer

Het beheer van het terrein zal gebeuren door de overheid aangezien het een gedeelde sportsite betreft die door verschillende clubs en de provincie (directie Vrijbroekpark) gebruikt zal worden.

Het beheer van het complex is een gedeelde verantwoordelijkheid tussen de Stad en de Provincie. De stad zal het beheer en de uitbating van het sportgedeelte en gebouw op zich nemen. De directie van het Vrijbroekpark zal het beheer en onderhoud van de groenstructuren op zich nemen zodat het sportlandschap kan integreren met het parklandschap.

- Het gebouw wordt beheerd door AGB SAM (autonoom gemeentebedrijf van de Stad)
- Alle velden en bijhorende constructies (uitloopzones, dug-outs, bergingen, omheiningen,... ) worden beheerd door het AGB SAM
- Het groenlandschap wordt beheerd door AGB SAM. De directie van het Vrijbroekpark (Provincie) zal het onderhoud als een dienst aanleveren.
- De groene parking wordt echter aangelegd en beheerd door de provincie.

- De wegenis wordt beheerd door AGB SAM. De directie van het Vrijbroekpark (Provincie) zal het onderhoud als een dienst aanleveren.
- De groene parking zal worden aangelegd en beheerd door het directie van het Vrijbroekpark (Provincie).

## 5.2 Visie en aandachtspunten beheer

De site moet worden beheerd als een geïntegreerd geheel.

### 5.2.1 Randen tussen de speelkamers

De randen van de groencorridors worden opgebouwd uit inheemse boomsoorten die houden van vochtige situaties (bv. zomereik, schietwilg, ...). Na verloop van tijd zullen de kruinen in elkaar groeien om dreven te vormen.

De inrichting exclusief de speelvelden is extensief gericht. Er wordt een gedifferentieerd maai-beheer toegepast binnen één en dezelfde berm. Dit komt flora en fauna ten goede. Vooral veel ongewervelden vereisen het voorkomen van verschillende vegetatiestructuren op korte afstand van elkaar voor het vervullen van de verschillende stadia in hun levenscyclus. We onderscheiden hierbij drie structuurvariaties:

- Natuurlijke speelvelden worden zeer intensief gemaaid, voor een zeer dense zode (bespeelbaarheid)
- bloemrijke taluds langs de velden worden ingezaaid met een mengsel dat meegezaaid kan worden met reguliere gazongrasmengels.
- soortenrijke graslanden/zomen. die slechts een paar maal per jaar gemaaid zullen worden.

### 5.2.2 Noordelijke bufferzone

In de noordelijke boskamer (ten noorden van de kunstgrasvelden) voorzien we de realisatie van een niet betreedbare boszone.

### 5.2.3 Parking

Op de parking kan er gewerkt worden met een gevarieerd aanbod aan hoogstammige en/of meerstammige bomen met een ecologische meerwaarde. Tussen de parkeervakken kunnen bijvoorbeeld haagblokken aangeplant worden.



