

VERANTWOORDINGSNOTA BPA "LEEMSHOEVE"

Bij besluit dd 24.07.1996 werd door de Vlaamse regering de herziening van een gedeelte van het gewestplan Turnhout op het grondgebied van de gemeenten Wuustwezel, Hoogstraten, Brecht, Rijkevorsel, Turnhout en Kasterlee definitief vastgesteld. Op het grondgebied Turnhout werd onder meer een deel van de stadseigendommen aan de Steenweg op Merksplas omgevormd van "Reservegebied voor recreatie" tot "Landschappelijk waardevol agrarisch gebied". Tegen de grens met Merksplas bleef een beperkt "Reservegebied voor recreatie" behouden. De bestaande sporthoeve en twee voetbalvelden werden in een "Gebied voor dagrecreatie" gesitueerd.

Artikel 4 van bijlage IV. van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Turnhout, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28.12.1972 bepaalt :

Artikel 4. - Reservegebied voor recreatie.

Het gebied dat als "reservegebied voor recreatie" is aangeduid, kan op initiatief van de gemeente bestemd worden voor de aanleg van recreatiegebied dat als een stedenbouwkundig geheel is opgevat.

De bestemming als in het eerste lid bepaald kan maar worden verwezenlijkt nadat zij in een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg is vastgesteld.

Zolang dat bijzonder plan van aanleg door Ons niet is goedgekeurd, mogen in het betrokken gebied slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming van landbouwzone.

Bij Art. 12 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.1996 werd bepaald dat gemeentelijke aanlegplannen door de Vlaamse regering worden goedgekeurd.

Uit de meer dan 80 bezwaarschriften - waarvan vele in naam van de verenigingen in Turnhout met enkele duizenden ondertekenaars - en uit het advies dat de Gemeenteraad op 22.01.1996 uitbracht op het voorontwerp van wijziging gewestplan Turnhout, blijkt duidelijk dat er een acute nood is aan bijkomende sportinfrastructuur en vooral aan voetbalvelden; aan te leggen op zeer korte termijn.

Het domein "Leemshoeve" is het enige eigendom van de Stad waar op korte termijn dergelijke velden kunnen aangelegd worden. Daarenboven wordt hierdoor het rendement van de bestaande accommodaties opgevoerd.

Zoals reeds vermeld is, vooraleer het gebied verder mag aangelegd worden, een voorafgaand bijzonder plan van aanleg vereist.

Om te bekomen dat het domein "Leemshoeve" als een stedenbouwkundig geheel zal worden uitgebouwd werd aan de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen opdracht gegeven een gedetailleerde opmeting uit te voeren die weergegeven is op plan nr. 5611 BT.

De Sportdienst, de Preventiedienst en de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad Turnhout hebben een lange-termijnvisie op het domein omgezet in een structuur die weergegeven is op plan nr. 5611STR.

Dit Structuurplan geeft een gewenste ontwikkeling, maar is niet bindend. Het kan, indien gewenst steeds bijgestuurd worden. Het plan vormt de basis voor het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 5611BPA, opgesteld door de IOK.

Uiteraard zijn op het BPA de begrenzing van de verschillende zones en de bijhorende Stedenbouwkundige Voorschriften wel bindend.

De begrenzing van het ontwerp van BPA "Leemshoeve" stemt niet volledig overeen met de afbakening van de zones zoals ze op het gewijzigd gewestplan voorkomen :

- * Uit een opmetingsplan is gebleken dat het meest zuidelijk gelegen bestaande voetbalveld (zie plan nr. 5611BT) niet opgenomen is in het "*Gebied voor dagrecreatie*" maar wel in het "*Landschappelijk waardevol agrarisch gebied*". Nochtans dateert de aanleg van dit veld van vóór 1980. Vermoedelijk is er een foutieve inkleuring gebeurd aangezien in de eerste overweging van het besluit van de Vlaamse regering dd. 24.07.1996 sprake is van "*de drie bestaande sportterreinen*". Dit derde veld is daarom opgenomen binnen de begrenzing van het BPA "Leemshoeve".
- * Door deze foutieve inkleuring werd op het gewijzigd gewestplan ook het naastgelegen perceel (nr. kadaster 274a op het plan nr. 5611BT) in het "*Landschappelijk waardevol agrarisch gebied*" gesitueerd. Vermits het om een oppervlakte van minder dan 2 ha gaat, en omdat de wijziging geen bijkomende creatie van woon- of industriezones betreft, werd er van uit gegaan dat de omzetting van "*Landschappelijk agrarisch gebied*" tot "*Reservegebied voor dagrecreatie*" eveneens via het BPA "Leemshoeve" kan gebeuren.

Voor genoemd probleem werd met een schrijven dd. 19.02.1997 aan de Afdeling Ruimtelijke Planning van AROHM/Brussel gesignaleerd. Tot op heden werd geen antwoord ontvangen.

Het domein "Leemshoeve" bevindt zich op de overgang tussen het besloten drevenlandschap "de Wieltjens" en het open weide- en akkergebied in Merksplas, waar verspreide landbouwbedrijven en bomenrijen het uitzicht bepalen.

Het domein wordt bijna diagonaal doorsneden door een oude dreef met aan het eindpunt de verbouwde hoeve met sanitaire voorzieningen, kleedkamers, een cafetaria en een verblijf voor de conciërge. Het deel van het domein ten noordoosten van deze dreef heeft een vrij besloten karakter : het wordt langs twee zijden begrensd door dichte groenschermen en ook in dit deel bevinden zich verschillende groenschermen. Het deel ten zuidwesten van de dreef is open en sluit aan op het op Merksplas gelegen weide- en akkergebied.

Deze elementen zijn de uitgangspunten geweest voor het opstellen van een structuurplan dat in grote lijnen de ontwikkeling van het domein op langere termijn aangeeft :

- * Momenteel verloopt de enige toegang tot de sporthoeve en de drie voetbalvelden via de dreef. In het aanlegplan wordt alle auto- en busverkeer uit de dreef verbannen en geconcentreerd op een nieuw aan te leggen wegenis tegen de grensscheiding met Merksplas. Een haakse aansluiting op de gewestweg moet een veiliger op- en afrijden van het terrein verzekeren.

De wegenis geeft toegang tot een eerste parking voor bussen (dicht bij de hoeve) en auto's. Afhankelijk van de vraag naar parkeerruimte kan een tweede parking aangelegd worden in het noordelijk deel van het domein. Beide terrein zijn op het structuurplan en op het BPA grijs ingekleurd. Buiten de piekmomenten voor voetbal kan de parking eveneens gebruikt worden voor sporten en spelen die een harde ondergrond vereisen. Op de parking mogen lage losse constructies (bijvoorbeeld skate-ramp) geplaatst worden.

- * De zones voor sport, spel en recreatie zijn oranje gekleurd op het ontwerp BPA.

De velden in het zuidwestelijk open deel van deze zones zullen onmiddellijk na goedkeuring van het BPA aangelegd worden. In dit deel komen slechts een beperkt aantal constructies voor. Ze zijn beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften (schuilhuisjes, fietsenstallingen, sanitair blok, sporttechnische voorzieningen, e.d.). Een beplanting met hoogstammen rondom en/of tussen de velden is toegelaten om hevige wind te breken. Aansluitend op het open karakter van de omgeving zal gekozen moeten worden voor hoogstammen die verre zichten blijven waarborgen.

Het noordoostelijk deel van de zones bestemd voor sport, spel en recreatie zal in een tweede fase aangelegd worden. Het structuurplan geeft een mogelijke inrichting aan; het BPA legt de begrenzing van de zone vast.

- * Om het landschap zo min mogelijk te schaden worden alle noodzakelijke bijkomende gebouwen, met een dienstverlenende functie aan het sportgebeuren gegroepeerd in de omgeving van de bestaande sporthoeve.

Noodzakelijke dienstgebouwen (bijvoorbeeld bergplaats voor tractoren, zand, ...) die ook met een vrachtwagen bereikbaar moeten zijn mogen in het noordelijk deel van de parking ingeplant worden ofwel in het zuidelijk deel indien ze in de onmiddellijke omgeving van de sporthoeve worden gesitueerd. Het structuurplan geeft bij wijze van voorbeeld twee mogelijke inplantingsplaatsen.

- * De overige gebouwen met enige omvang zijn gegroepeerd in een zone voor dienstverlening (roos op het ontwerp BPA). Om deze groepering te kunnen verwezenlijken zal het meest noordelijk gelegen bestaande voetbalveld verschoven moeten worden.

- * Voor fietsers wordt een bijkomende toegang tot het terrein aangelegd. De noordelijk gelegen buurtweg nr. 38 staat immers in verbinding met een veilig wegennet dat aansluit op het oostelijk deel van het grondgebied van de stad.

Fietsverkeer is toegelaten op het parkoers, aangegeven op het structuurplan. Een verharding met een beperkte breedte, ontoegankelijk voor autoverkeer, laat toe dat deze fietspaden ook kunnen gebruikt worden voor fitness en skeeling.

- * De bestaande groenschermen op het noordelijk deel van het domein moeten behouden blijven. Uitzondering mag gemaakt worden voor het aanleggen van het fiets-, voetgangers- en fitness-parkoers. Heraanplantingen of bijkomende aanplantingen in het noordoostelijk deel dienen te gebeuren met een oordeelkundige menging van hoogstammen, hagen en struiken zodat een groenstructuur ontstaat die aansluit bij het landschap van "de Wieltjens".

Indien waterzuivering noodzakelijk blijkt dan kan een rietveld, eventueel met pompinstallatie, aangelegd worden in het groenscherm tegen de grensscheiding met Merksplas.

- * Het gebied is zacht golvend. Bij nivelleringswerken voor de aanleg van sportvelden en parkings zal voorkomen worden dat er plateau's ontstaan die boven de omgeving uitsteken. De ontstane talluds worden in het zuidwestelijke deel beplant met laagblijvende houtwallen. Deze worden zo geschikt dat de parkings vanuit het open gebied weggestopt zijn.

De Stedenbouwkundige,



R. Römer