

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT – ARRONDISSEMENT LEUVEN – GEMEENTE KORTENBERG

UITTREKSEL UIT HET REGISTER der beraadslagingen van de GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 11 JANUARI 2021

AANWEZIG: Ann Van de Castele, voorzitter; Alexandra Thienpont, burgemeester; David Haelterman, Kristien Goeminne, Stef Ryckmans, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, schepenen; Bart Nevens, Francis Peeters, Mia Vandervelde, Sabine Ledens, Harold Vanheel, Melody Debaetselier, Marinus van Greuningen, Axel Degreef, Maarten Willems, Hans Vanhoof, Barbara Vermeulen, ~~An Verdeyen~~, Jonas Piot, Gabriëla Langmans, Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart, raadsleden; Leen Ceuppens, algemeen directeur.

De raad,

6. Goedkeuring van haalbaarheidsstudie en ruimtelijk onderzoek voor sportinfrastructuur in de gemeente Kortenberg

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad;

Gelet op de goedkeuring door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen;

Gelet op de toekenning exclusiviteit voor bepaalde diensten aan de zelfstandige groepering ‘Interleuven Ondersteunende Activiteiten’, met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven,

Brouwersstraat 6, goedgekeurd in de gemeenteraadszitting van 2 december 2019;

Gelet op de goedkeuring van de meerjarenplan 2020-2025 volgens de beleids- en beheercyclus voor de gemeente Kortenberg op de gemeenteraadszitting van 2 december 2019;

Overwegende dat het opstellen van een RUP sportinfrastructuur werd opgenomen in het meerjarenplan 2020-2025 als actie 2.2.2;

Overwegende dat de gemeente op zoek is naar geschikte locaties voor sportinfrastructuur;

Overwegende dat hiervoor een ruimtelijk onderzoek noodzakelijk is waarbij de ruimtebehoefte (op korte, middellange en lange termijn) aan recreatieterreinen, de ruimtelijk verantwoorde inpasbaarheid evenals de vereiste planprocessen moeten onderzocht worden;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 19 juni 2019 m.b.t. de “Aanstelling van Interleuven voor de opmaak van een haalbaarheidsstudie en ruimtelijk onderzoek voor sportinfrastructuur”;

Overwegende dat op 27 september 2019 de resultaten van deze haalbaarheidsstudie werden gepresenteerd aan het college van burgemeester en schepenen en aan de betrokken diensten;

Overwegende dat het initieel onderzoek naar een mogelijk geschikte locatie voor sportinfrastructuur van Kortenberg werd afgerond;

Gelet op de uitslag van de stemming:

- stemmen voor: Ann Van de Castele, Alexandra Thienpont, David Haelterman, Kristien Goeminne, Stef Ryckmans, Ann Outtier-Vannerem, René De Becker, Wim Moons, Francis Peeters, Mia Vandervelde, Marinus van Greuningen, Axel Degreef, Maarten Willems, Barbara Vermeulen, Jonas Piot, Gabriëla Langmans, Hendrik Trappeniers, Tine Vanneste, Thomas Malisart

- onthouden zich: Bart Nevens, Sabine Ledens, Harold Vanheel, Melody Debaetselier, Hans Vanhoof, Chris Wynants, Wim Vangoidsenhoven

Besluit: met 19 stemmen voor en 7 onthoudingen

Artikel 1: De gemeenteraad keurt de haalbaarheidsstudie en ruimtelijk onderzoek voor sportinfrastructuur in de gemeente Kortenberg, goed.

Artikel 2: De haalbaarheidsstudie en ruimtelijk onderzoek voor sportinfrastructuur in de gemeente Kortenberg maakt integraal deel uit van dit besluit.

870

- 1 OMG
- 1 VT (sport)
- 1 Interleuven

Namens de gemeenteraad

De algemeen directeur
(g) L. CEUPPENS

De voorzitter
(g) A. VAN DE CASTEELE

Voor eensluidend uittreksel afgeleverd op: 12 januari 2021



Elektronisch ondertekend op
14/01/2021 door Leen Ceuppens,
Algemeen directeur



Elektronisch ondertekend op
12/01/2021 door Ann Maria Van de
Castele, Voorzitter gemeenteraad



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



Haalbaarheidsstudie en ruimtelijk
onderzoek voor
sportinfrastructuur in de
gemeente Kortenberg

Ruimtelijke planning
Oktober 2019



INHOUD			
<u>1. INLEIDING</u>	6	<u>3. BELEIDSPLANNEN EN BELEIDSVISIES</u>	30
1.1. AANLEIDING TOT HET ONDERZOEK	6	3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT	30
1.2. ONDERZOEKSVRAAG	6	3.2. BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN	31
1.3. METHODOLOGIE	8	3.3. BELEIDSPLAN RUIMTE (PROVINCIE VLAAMS-BRABANT)	31
<u>2. INVENTARISATIE SPORTINFRASTRUCTUUR</u>	9	3.4. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTENBERG	33
2.1. BESTAAND AANBOD	9	3.5. OMGEVINGSANALYSE KORTENBERG	35
2.1.1. SPORTINFRASTRUCTUUR IN KORTENBERG	9	3.6. HAALBAARHEIDSONDERZOEK SPORTINFRASTRUCTUUR KORTENBERG	37
2.1.2. SPORTINFRASTRUCTUUR IN ERPS-KWERPS	13	3.7. MOBILITEITSPLAN KORTENBERG	38
2.1.3. SPORTINFRASTRUCTUUR IN EVERBERG	16	3.8. OPMAAK HEMELWATERPLANNEN KORTENBERG	39
2.1.4. SPORTINFRASTRUCTUUR IN MEERBEEK	18	<u>4. ONDERZOEK NAAR RUIMTE VOOR</u>	<u>40</u>
2.2. BESCHRIJVING VAN DE BEHOEFTE	20	<u>SPORTINFRASTRUCTUUR</u>	<u>40</u>
2.2.1. BEHOEFTE OP KORTE TERMIJN	20	4.1. VISIE	40
2.2.2. BEHOEFTE OP MIDDELLANGE TERMIJN	22	4.2. RUIMTELIJKE DOELSTELLINGEN	40
2.2.3. BEHOEFTE OP LANGE TERMIJN	23	4.3. MOGELIJKE LOCATIES VOOR NIEUWE SPORTINFRASTRUCTUUR	42
2.3. CONCLUSIE VAN DE INVENTARISATIE	24	4.3.1. UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN SITE COLOMBA	42
2.3.1. NOOD AAN COMPETITIEVE EN RECREATIEVE INFRASTRUCTUUR	24	4.3.2. ANDERE VESTIGINGSOPTIES	43
2.3.2. BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR COMPETITIEVE SPORTBELEVING	24	4.4. AFWEGINGSKADER VOOR HET BEOORDELEN VAN DE SITES	44
2.3.3. BEHOEFTE AAN RUIMTE VOOR RECREATIE	24	4.4.1. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	44
2.4. PROGRAMMA VAN DE BEHOEFTE	25	4.4.2. RUIMTELIJKE ASPECTEN	44
2.5. RUIMTEBEHOEFTE KORTE TERMIJN	27	4.4.3. MOBILITEIT EN VERKEER	45
2.5.1. GEBOUWEN	27	4.5. ONDERZOEK VAN DE SITES	46
2.5.2. OUTDOOR TERREINEN	28	4.5.1. OMGEVING COLOMBA OOST	46
2.5.3. PARKEERCAPACITEIT	28	4.5.2. OMGEVING SPORTHAL ERPS-KWERPS	51
2.6. RUIMTEBEHOEFTE MIDDELLANGE TERMIJN	28	4.5.3. OMGEVING CENTRUM MEERBEEK	56
2.6.1. GEBOUWEN	28	4.5.4. OMGEVING NOODBOSWEG	59
2.6.2. OUTDOOR TERREINEN:	28	4.5.5. OMGEVING LEUVENSESTEENWEG	64
2.7. RUIMTEBEHOEFTE LANGE TERMIJN	29	4.5.6. OMGEVING GULDEN DELLE	67
		4.6. CONCLUSIE RUIMTELIJK ONDERZOEK SPORTTERREINEN	71
		4.6.1. CONCLUSIES	71
		4.6.2. BIJKOMEND TE ANALYSEREN OP KORTE TERMIJN	71
		4.6.3. VERDER TE ONDERZOEKEN	71

5. ONDERZOEK NAAR EEN ALTERNATIEVE LOCATIE VOOR DE GEMEENTELIJKE WERKPLAATSEN **72**

5.1. INLEIDING **72**

5.2. BESCHRIJVING GEMEENTELIJKE WERKPLAATSEN **73**

5.2.1. RUIMTELIJKE SITUERING 73

5.2.2. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 74

5.2.3. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 75

5.2.4. ONTSLUITING 75

5.2.5. PROBLEEMSTELLING 75

5.3. PLAN VAN EISEN VOOR DE WERKPLAATSEN **76**

5.3.1. OMVANG 76

5.3.2. LIGGING 76

5.3.3. ONTSLUITING 76

5.4. MOGELIJKE ALTERNATIEVEN VOOR DE WERKPLAATSEN **77**

5.4.1. LOCATIE NOODBOSWEG 77

5.4.2. LOCATIE GULDEN DELLE 78

5.4.3. LOCATIE BEDRIJVENTERREIN CENTRUM MEERBEEK 78

5.4.4. BEDRIJVENTERREIN GULDEN DELLE 79

5.5. CONCLUSIE LOCATIESTUDIE GEMEENTELIJKE WERKPLAATSEN **79**

5.5.1. DRIE MOGELIJKE OMGEVINGEN 79

5.5.2. BIJKOMEND TE ANALYSEREN 80

5.5.3. VERDER TE ONDERZOEKEN 80

FIGUREN

Figuur 1: Locatie recreatiedomein Lelieboomgaardenstraat 7

Figuur 2: Sportpark Coloma 9

Figuur 3: Turnzaal De Regenboog 12

Figuur 4: Sporthal Erps-Kwerps 13

Figuur 5: Petanque Kwerps 14

Figuur 6: RUP met voetbalterreinen Erps-Kwerps 15

Figuur 7: Voetbalterreinen Everberg 1 | Bestaande situatie 16

Figuur 8: RUP Voetbalterreinen Everberg 16

Figuur 9: Polyvalente zaal Kruisstraat 17

Figuur 10: Basisschool De Negensprong 17

Figuur 11: Voetbalterreinen in Meerbeek 19

Figuur 12: Gewenste ruimtelijke structuur sport-, recreatie en toerisme 34

Figuur 13: Haalbaarheidsonderzoek sportinfrastructuur, scen. 1b 37

Figuur 14: Wegencategorisering 38

Figuur 15: Hemelwaterplan Aquafin | detail Erps-Kwerps 39

Figuur 16: Uitbreiding voetbalterreinen ten oosten van Colomba. 43

Figuur 17: Ruimtelijke situering Colomba oost 46

Figuur 18: Omgeving Colomba: bestaande juridische toestand ... 48

Figuur 19: Beeld landschap omgeving Colomba 49

Figuur 20: Ruimtelijke situering omgeving sporthal Erps-Kwerps 51

Figuur 21: Bestaande feitelijke toestand omgeving sporthal 54

Figuur 22: Situering plangebied centrum Meerbeek 56

Figuur 23: RUP centrum Meerbeek (detail) 56

Figuur 24: Toegang tot het terrein 57

Figuur 25: Situering plangebied Noodbosweg 59

Figuur 26: GRUP Historisch gegroeid bedrijf 'D'Ieteren (detail) ... 59

Figuur 27: Rooilijnplan Leuvensesteenweg – Noodbosweg (1958) 61

Figuur 28: Beeld plangebied Noodbosweg 61

Figuur 29: Situering plangebied Leuvensesteenweg 64

Figuur 30: Bestemmingsplan Leuvensesteenweg	64
Figuur 31: Bestaande gebruik gebied Leuvensesteenweg	65
Figuur 32: Situering plangebied Gulden Delle	67
Figuur 33: Bestemmingsplan Gulden Delle	67
Figuur 34: Bestaande gebruik gebied Gulden Delle	69
Figuur 35: Bestaande site gemeentelijke werkplaatsen	72
Figuur 36: Situering gemeentelijke werkplaatsen	73
Figuur 37: Toegang gemeentelijke werkplaatsen (Frans Mombaersstraat).....	73
Figuur 38: Toegang gemeentelijke werkplaatsen (Engerstraat) ...	73
Figuur 39: Bestemmingsplan omgeving gemeentelijke werkplaatsen	74

KAARTEN

Kaart 1: Omgeving bestaand sportpark Colomba	47
Kaart 2: Omgeving sporthal Erps-Kwerps	53
Kaart 3: Omgeving Noodbosweg	60
Kaart 4: Omgeving Gulden Delle	68

TABELLEN

Tabel 1: Schema afweging planologische aspecten	44
Tabel 2: Schema afweging ruimtelijke aspecten	45
Tabel 3: Schema afweging mobiliteitsaspecten.....	45
Tabel 4: Afweging locatie Colomba-oost	50
Tabel 5: Afweging omgeving Sporthal Erps-Kwerps.....	55
Tabel 6: Afweging omgeving centrum Meerbeek.....	58
Tabel 7: Afweging omgeving Noodbosweg	63
Tabel 8: Afweging omgeving Leuvensesteenweg.....	66
Tabel 9: Afweging omgeving Guldendelle	70

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot het onderzoek

De tennisterreinen in de Lelieboomgaardenstraat moeten in navolging van de overeenkomst tussen de gemeente en Natuurpunt uiterlijk in 2022 verlaten zijn. De terreinen zijn langs alle zijden omgeven door Habitatrictlijngebied en zijn ruimtelijk geïsoleerd. De site wordt ontwikkeld als bezoekerscentrum van De Groene Vallei. De gemeente zoekt een geschikte locatie om de drie tennisterreinen op korte termijn te herlokaliseren.

Samen met deze concrete vraag zijn er ook andere sites die op korte termijn in aanmerking komen voor herlokalisatie. Deze studie onderzoekt de behoefte (korte, middellange en lange termijn) aan ruimte voor sport- en recreatierreinen en duidt locaties aan waar deze op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant kunnen worden. De studie duidt aan welke planprocessen daarvoor vereist zijn.

1.2. Onderzoeksvraag

Bijkomend aan een alternatieve locatie voor de tennisterreinen moet een alternatief gezocht worden voor de petanque verenigingen. Deze gebruiken een gebouw op het dorpsplein van Kwerps. Het gebouw is verouderd, een duurzaam gebruik van de bestaande infrastructuur is niet mogelijk. In de gemeente is er ook nood aan ruimte voor een sportzaal voor gevechtssporten en wordt er onderzoek gevoerd naar het renoveren van de sporthal van Erps-Kwerps. Lokale sportverenigingen en de sportdienst hebben een inventaris opgesteld van infrastructuur die op termijn wenselijk is.

In het recente verleden zijn een aantal potentiële sites voor het vestigen van bijkomende sportinfrastructuur aangeduid. Deze voorstellen waren veelal beperkt tot het beantwoorden van ad hoc knelpunten. Er is nood aan een alomvattend en geïntegreerd plan voor de lokale sport- en recreatieinfrastructuur. Dit houdt in dat de lange termijn behoefte aangeduid wordt. Voorstellen voor nieuwe infrastructuur worden geselecteerd en gemotiveerd op basis van gewenste synergiën en ruimtelijke, sociale en economische afwegingen.

Naast de ruimte voor sportinfrastructuur wil de gemeente de gemeentelijke werkplaatsen herlokaliseren. Deze werkplaatsen zijn nu gelegen in een residentiële omgeving tussen de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat. Het terrein biedt weinig opties voor een functioneel gebruik en de functie is omgevingsvreemd. Deze studie zal daarom ook mogelijke locaties voor de gemeentelijke werkplaatsen aanduiden en afwegen.

Figuur 1: Locatie recreatiedomein Lelieboomgaardenstraat



1.3. Methodologie

Deze studie wordt opgesteld door een planteam. Het planteam wordt gevormd door ambtenaren van de dienst planning en sport, een vertegenwoordiging van het beleid en externe deskundigen. Het planteam stuurt het planproces, bespreekt onderzoeksresultaten en duidt aan welke volgende onderzoekstappen uitgevoerd moeten worden.

In een eerste stap wordt een inventaris opgesteld van de bestaande sportinfrastructuur. De inventaris duidt locaties aan (gebouwen en terreinen), beschrijft het gebruik en benoemt concrete knelpunten (tekorten, nood aan investeringen).

Vervolgens wordt onderzocht welke synergiën ontwikkeld kunnen worden door infrastructuur te bundelen of meervoudig te gebruiken.

Tenslotte worden opties aangereikt voor het vestigen van de gewenste infrastructuur. Deze locaties worden beschreven en op basis van objectieve criteria beoordeeld. Dit onderzoek zal leiden naar het aanduiden van één of meer haalbare en wenselijke sites. Voor deze omgevingen moet vervolgens een inrichtingsplan worden opgesteld. Dit plan kan verschillende scenario's aanreiken.

Het voorbereidend ruimtelijk onderzoek biedt een ontwikkelingsperspectief voor de sites waar bestaande infrastructuur uitdooft, verantwoordt de voorkeurslocatie voor de nieuwe infrastructuur en duidt aan of en welke bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn. Na overleg en consensus vormt het resultaat van deze studie het vooronderzoek van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'lokale sportinfrastructuur Kortenberg'. Dit plan biedt het kader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen.

2. INVENTARISATIE SPORTINFRASTRUCTUUR

2.1. Bestaand aanbod

De gemeente Kortenberg wordt gevormd door vier woonkernen: Kortenberg (hoofddorp), Erps-Kwerps, Everberg en Meerbeek. In elke kern zijn er gebouwen en terreinen gericht op de lokale sportbeoefening. Enkel in Kortenberg is er infrastructuur die gericht is op de volledige gemeente.

2.1.1. Sportinfrastructuur in Kortenberg

2.1.1.1. Sportpark Coloma (Wijngaardstraat)

- Infrastructuur
 - Twee voetbalterreinen (waarvan één in kunstgras), atletiekpiste, sporthal en parkeerterreinen.
 - Sporthal
 - Complex van sporthal, cultureel centrum en minihal met één gemeenschappelijke inkom. Sporthal met 3 units. Er zijn 4 kleine bergingen die uitgeven op de sportvloer. Sanitair/kleedkamers: 4 kleedkamers met 2 gemeenschappelijke douches, 2 kleine kleedkamers (scheidsrechters), wc's in inkomhal.
 - Binnenafmetingen: 33,5 m (B) x 47,5 m (L) x variabele hoogte dak.
 - Beoefende sporten: schoolsport, tennis, volleybal, zaalvoetbal, gymnastiek, badminton en ropeskipping.
 - Bezetting: zeer intensief bezet (ook tijdens de dag, tijdens schoolvakanties zijn er sportkampen en speelpleinwerking).
- Minihal
 - Kleine en lage sportzaal met twee bergingen.
 - Sanitair/kleedkamers: 1 kleedkamer zonder douche achteraan.
 - Binnenafmetingen: ca. 13 m (B) x 17 m (L) x 3 m (H).
 - Beoefende sporten: ropeskipping, thaiboks, gymnastiek, tafeltennis, karate, gezondheidsturnen.
 - Bezetting: vanaf 17u-18u zeer intensief bezet.

Figuur 2: Sportpark Coloma



Bron: TACKO Kortenberg

- Atletiekpiste
 - Atletiekpiste van 400 m met verlichting (gericht op competitie en verschillende disciplines). Chalet voor materiaal binnen de omheining).
 - Sanitair/kleedkamers: men gebruikt het sanitair van de scoutslokalen, voetbalkantine of sporthal.
 - Bezetting: door atletiekclub dinsdag 18u45-20u45, donderdag 18u45-20u45, zaterdag 14u00-15u00 en zondag 9u30-10u30. De atletiekclub telt een 400-tal leden waarvan een 200-tal jeugdleden.

- Voetbalterreinen
 - 1 kunstgrasveld met LED-verlichting (2018) en tribune, 1 natuurgrasveld en 1 klein kunstgrasveldje, voetbalkantine.
 - Sanitair/kleedkamers onder tribune: 2 grote en 2 kleine kleedkamers met gemeenschappelijke douches, 1 kleedkamer scheidsrechter en 1 toilet, een aantal kleine bergruimten, garagebox voor onderhoudsmachine kunstgrasveld, grote berging in het complex Colomba, voetbalkantine.
 - Beoefende sporten: voetbal.
 - Bezetting: intensief bezet door twee voetbalclubs, FC KM United (enkel jeugd, 350-tal leden) en Sporting Kortenberg (enkel volwassenen, 50-tal leden).

- Petanquebanen
 - Tien verlichte outdoor banen.
 - Afmeting baan: 11 m x 1,8 m met ruimte van ca. 0,6 m tussen de banen. Chalet met drankvoorziening.
 - Sanitair/kleedkamers: wc's aan voetbalkantine.
 - Bezetting: Petanqueclub Kortenberg (50-tal leden) tijdens zomerseizoen op dinsdag en donderdag vanaf 19u, zaterdag en zondag vanaf 14u. 55plus Kortenberg (20-tal petanquers) tijdens zomerseizoen op woensdag 14u tot 17u.

- Andere activiteiten
 - Speeltuin.
 - Skatepark.
 - Basket/voetbalveld.
 - Gemeentelijke feestzaal.
 - Scoutslokalen.
 - Vertrekplaats mountainbikeroute.

- Knelpunten infrastructuur Colomba

- De verwarming van de grote sporthal is toe aan renovatie, toevoer verse en gekoelde lucht is wenselijk, de sportvloer en vaste installaties worden vervangen in juni-juli 2020.
- Tekort aan kleedkamers (voetbal en atletiek).
- Hoge bezettingsgraad.
- Nood aan aanpassing van de verluchting in de sporthallen.
- Beperkte ruimte voor gevechtssporten.
- De minihal is ideaal voor dans en tafeltennis maar te klein voor gevechtssporten. Een toevoer van verse en gekoelde lucht is wenselijk.
- De voetbalterreinen hebben een tekort aan kleedkamers en douches tijdens de weekends. De sportdienst werkt aan een plan om op korte termijn bijkomende kleedkamers in te richten die ook door andere verenigingen gebruikt kunnen worden.
- Een (tijdelijke) overkapping van de petanqueterreinen wordt onderzocht als alternatief voor de petanquehal in Erps-Kwerps.

- Knelpunten locatie Colomba

- De ontsluiting loopt via woonstraten.
- De parkeercapaciteit voldoet uitzonderlijk niet.
- Het terrein is bijna volledig bezet. Er is nauwelijks ruimte voor verdere verdichting.

2.1.1.2. Turnzaal school De Regenboog: Kloosterstraat 10

- Infrastructuur
 - Turnzaal voor schoolsport maar ook naschools gebruik.
 - Sanitair/kleedkamers: 2 kleedkamers, geen douches, 2 wc's.
 - Binnenafmetingen: ca. 8 m (B) x ca. 20 m (L) x ca. 6 m (H).
- Kwalitatieve beschrijving
 - Beoefende sporten: schoolsport, gymnastiek, karate, dans en ropeskipping.
- Knelpunten
 - Zeer intensief bezet (ook tijdens de dag).
 - Beperkte bereikbaarheid: de zaal ligt op de eerste verdieping.

Figuur 3: Turnzaal De Regenboog

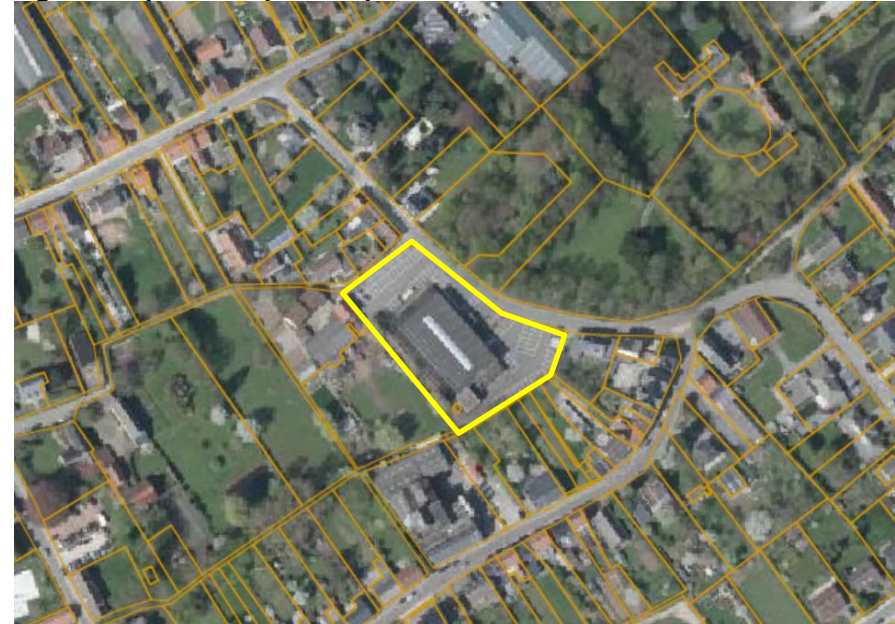


2.1.2. Sportinfrastructuur in Erps-Kwerps

2.1.2.1. Polyvalente zaak Erps-Kwerps

- Infrastructuur:
 - Polyvalente zaal met kleine inkom en 3 units.
 - Er zijn 2 bergingen die uitgeven op de sportvloer. Een uitgeruste keuken en toogruimte geven ook uit op de sportvloer. Twee bergruimten worden gebruikt door de gemeentelijke diensten voor het bergen van tafels, banken en stoelen voor evenementen, buurtfeesten,.... De aanbouw aan de linkerzijde wordt door de gemeente gebruikt als opslagplaats.
- Kwalitatieve beschrijving
 - De zaal is volledig verouderd en dringend toe aan een zeer grondige renovatie.
- Knelpunten
 - Diverse ingrepen zijn noodzakelijk (brandveiligheid, energie, sanitair).
 - De gemeente onderzoekt of en op welke wijze het gebouw aangepast kan worden.

Figuur 4: Sporthal Erps-Kwerps



2.1.2.2. Petanque (dorpsplein Kwerps)

- Infrastructuur:
 - Negen binnenbanen.
- Kwalitatieve beschrijving
 - Het gebouw werd gebruikt als lokaal zwembad. Na de sluiting is het gebouw getransformeerd tot een binnenruimte voor petanque.
 - De terreinen worden tenminste twee namiddagen per week (dinsdag en donderdag) door ca. 50 personen gebruikt (6 spelers per baan). De petanqueclub van Kortenbergh gebruikt de indoorbanen tijdens de winter op dinsdag en donderdag (vanaf 19u) en de petanqueclub van Everberg en Meerbeek gebruikt de indoorbanen tijdens de winter op zondagnamiddag.
- Knelpunten
 - Het gebouw is sterk verouderd.
 - Diverse ingrepen zijn noodzakelijk (stabiliteit, brandveiligheid, energie, sanitair).
 - De capaciteit van de terreinen volstaat niet voor het organiseren van wedstrijden (min. 10 terreinen).
 - De organisatie van toernooien vereist ook buitenterreinen.
 - De clubs verwachten een groei van het aantal leden. Dit houdt in dat de vraag naar een aangepaste infrastructuur zal toenemen.

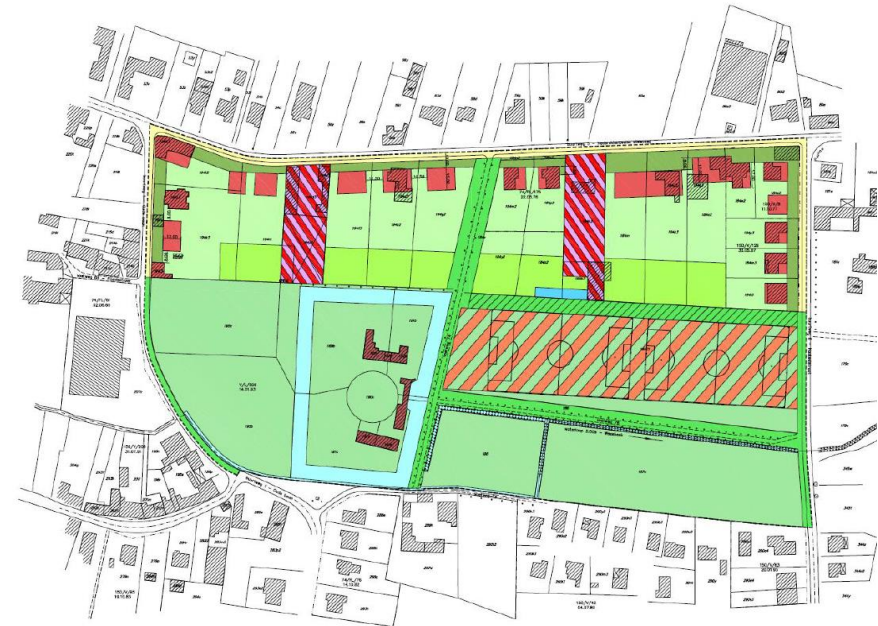
Figuur 5: Petanque Kwerps



2.1.2.3. Voetbalterreinen Erps-Kwerps

- Infrastructuur
 - Twee voetbalterreinen met kantine.
- Kwalitatieve beschrijving
 - De twee terreinen achter elkaar haaks ingeplant op de Kasteelstraat. De kantine bevindt zich aan de zuidzijde van de terreinen. Zij wordt ontsloten via voet- en fietspaden vanuit het noorden (Nederokkerzeelsesteenweg), oosten (Kasteelstraat) en westen (Oudebaan).
 - Ten zuiden van de kantine is een gemeentelijk speelplein ingericht. Het parkeerterrein bevindt zich tussen de Dreef en het westelijke voetbalveld. Het terrein wordt ontsloten via de Nederokkerzeelsesteenweg. De capaciteit van het parkeerterrein is beperkt. Het parkeerterrein aan de begraafplaats wordt uitgebreid waardoor de parkeercapaciteit op korte termijn zal toenemen.
- Knelpunten
 - De kantine is verouderd maar nog in degelijke staat. Het RUP duidt aan dat de kantine op termijn naar de noordzijde van de terreinen verplaatst zal worden.
 - De parkeercapaciteit is beperkt. Het parkeerterrein nabij de kantine wordt ontsloten door de dreef. Dit leidt tot conflicten met het traag verkeer.
 - Het nieuw geplande parkeerterrein aan de begraafplaats verhoogt de parkeercapaciteit, maar kan leiden tot parkeerzoekverkeer en dus tot meer autobewegingen in de dreef.

Figuur 6: RUP met voetbalterreinen Erps-Kwerps



Bron: gemeente Kortenberg

2.1.3. Sportinfrastructuur in Everberg

- Infrastructuur
 - Twee voetbalterreinen met kantine, berging en parkeerterrein, een turnzaal, een feestzaal en petanqueterrein aan het gemeenteplein.

- Kwalitatieve beschrijving
 - Het voetbalterrein is gelegen in de oostelijke rand van de kern en wordt omgeven door de woonlinten van de Dalem- en de Kwikstraat. Het terrein wordt ontsloten door de Kwikstraat en voetweg nr. 62. Beide terreinen zijn met de lange zijde net ten noorden van voetweg 62 ingeplant. Het oostelijke terrein reikt tot diep in de open ruimte. Het RUP behoudt de toegang met parkeerplaatsen en kantine en het westelijke terrein, maar verplaatst het noordelijke terrein naar het noorden. Dit bestemmingsplan is nog niet gerealiseerd. De terreinen worden door de fusieclub United gebruikt voor de jeugdwerking. Voetweg 62 leidt naar de twee voetbalterreinen in Meerbeek (Wijnegemhofstraat).
 - De petanqueterreinen zijn gelegen aan het gemeenteplein. Er zijn zes buitenterreinen met een chalet.
 - De turnzaal van basisschool De NegenSprong in de Annonciadenstraat kan na de schooluren door verenigingen gebruikt worden. Dit gebeurt vooral gebruikt voor ropeskipping en dans.
 - De polyvalente zaal in de Kruisstraat wordt gebruikt voor schoolsport, sport en culturele activiteiten. Er zijn douches, omkleedkamers en een cafetaria. De zaal (L 30 m, B 10 m H 6 m) wordt na de schooluren vooral gebruikt voor turnen, badminton (drie terreinen) en volleybal (één terrein).

Figuur 7: Voetbalterreinen Everberg 1 | Bestaande situatie



Figuur 8: RUP Voetbalterreinen Everberg



Figuur 9: Polyvalente zaal Kruisstraat



- Knelpunten
 - Er is geen concrete nood om het oostelijke voetbalterrein te verplaatsen. De bestaande situatie wordt bestendigd.
 - De turnzaal van de basisschool heeft een stenen vloer en een beperkte oppervlakte (6 x 12 m), waardoor de zaal niet geschikt is voor alle sportactiviteiten. Er is onvoldoende ruimte voor het bergen van sportmateriaal. Er zijn geen douches en omkleedkamers.
 - De bezetting van de polyvalente zaal is erg hoog. De zaal moet gerenoveerd worden (verwarming, dak, verlichting).

Figuur 10: Basisschool De Nogensprong



2.1.4. Sportinfrastructuur in Meerbeek

- Infrastructuur
 - Twee voetbalterreinen met kantine en parkeerterrein, de turnzaal van school De Boemerang en een polyvalente zaal.
 - Kwalitatieve beschrijving
 - De voetbalterreinen zijn gelegen in de noordwestelijke rand van de kern, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum, op slechts 140 m afstand van de kerk. De terreinen worden ruimtelijk omgeven door de woonlinten van de Dalemstraat, de Wijnegemhofstraat, de Dorpsstraat en de Vrouwleystraat. De terreinen worden ontsloten door de Wijnegemhofstraat en voetweg nr. 62. Voetweg 62 verbindt de terreinen rechtstreeks met het centrum van Everberg. De kantine en het parkeerterrein zijn ingeplant tussen de twee voetbalterreinen.
 - De turnzaal van basisschool De Boemerang (L 18 m, B 8 m, H 7 m) wordt na de schooluren gebruikt worden door verenigingen, voor sporten die geen belijning behoeven (gymnastiek, thaiboksen en dans).
 - De polyvalente zaal OC Atrium (L 25 m, B 10 m, H 6 m) wordt vooral gebruikt voor schoolsport, gymnastiek en dans.
 - Knelpunten
 - De voetbalinfrastructuur is deels zonevreemd. Op korte termijn leidt dit niet tot knelpunten.
 - De turnzaal heeft geen belijning en er is onvoldoende ruimte voor het bergen van sportmateriaal.
- De polyvalente zaal OC Atrium heeft geen kleedkamers en douches.

Figuur 11: Voetbalterreinen in Meerbeek



2.2. Beschrijving van de behoefte

De sportdienst heeft een lijst aangereikt van sport- en recreatieactiviteiten met een behoefte aan nieuwe (vernieuwde) ruimte (niet-limitatief). Deze lijst kan na verder onderzoek aangepast of aangevuld worden. De sportdienst wijst tevens op de nood aan ruimte voor nieuwe sportactiviteiten. Mogelijk ontstaan er nieuwe vragen en is er nood aan bijkomende infrastructuur. Vanuit het verzorgingsprincipe moet de nieuwe locatie voor lokale sportinfrastructuur voldoende groot zijn om te anticiperen op dergelijke nieuwe vragen en ontwikkelingen.

Het bestuur wenst de sportbeleving te verhogen door bijkomend aan de formele sportterreinen ruimte te voorzien voor de informele beleving. Dit kan door het voorzien van ruimte voor een mini-golfterrein (gericht op kinderen), een Finse looppiste (vooral gericht op recreanten) en het integreren van een brasserie met terras bij de (gebundelde) infrastructuur (ruimte voor informele ontmoeting na de formele sportbeoefening).

2.2.1. Behoeftte op korte termijn

1. Ruimte voor tennis

- Behoeftte: 3 binnenterreinen en 6 buitenterreinen (met ruimte voor uitbreiding).¹
- Verantwoording: De drie terreinen van de Lelieboomgaardenstraat moeten geherlokaliseerd worden. Een aanbod van drie buitenterreinen is te klein voor een clubwerking. De gemeente wil de tennisinfrastructuur bundelen om een sterkere clubwerking en een verhoging van het sportief niveau te stimuleren. De behoeftte aan binnenterreinen is tenminste even groot als de behoeftte aan buitenterreinen.

2. Ruimte voor petanque

- Behoeftte: zaal met 10 binnenbanen en ruimte voor 10 buitenbanen met kantine.
- Verantwoording: het gebouw op het dorpsplein van Kwerps is sterk verouderd, de renovatiekost te hoog. Voor competities zijn 10 banen noodzakelijk. Het ledenaantal groeit. De drie verenigingen werken samen en zijn bereid om infrastructuur te delen. Er is een vraag naar buitenterreinen met een hoge belevingswaarde.

¹ Volgens een rapport van Tennis Vlaanderen (2018) is er in de regio Kortenberg een behoeftte aan 80 tot 100 outdoor terreinen en 30 tot 40 indoorterreinen. Het huidige aanbod in de regio bestaat uit 29 outdoor terreinen en 12 indoorterreinen

3. Investerings polyvalente zaal Erps-Kwerps

- Behoeftte: het gebouw is volledig verouderd en wordt voor verschillende activiteiten gebruikt (sport, ontspanning en opslag gemeente).
- Verantwoording: er moet bepaald worden of een renovatie of nieuwbouw wenselijk is, of de niet sport gerelateerde functies gebundeld moeten blijven. Mogelijk kunnen de bergingen gebundeld worden met de gemeentelijke werkplaatsen.

4. Ruimte voor gevechtssporten

- Behoeftte: een zaal voor gevechtssporten met berging en kleedkamers.
- Verantwoording: de kleine zaal in de sporthal van Colomba voldoet niet, de bezetting van de sporthal is erg hoog. Er is nood aan een bijkomende zaal.

2.2.2. Behoeftte op middellange termijn

Op middellange termijn kan de behoefte aan ruimte voor sport en recreatie toenemen. Op basis van de inventarisatie wordt gekomen tot volgende mogelijke behoefte.

1. Ruimte voor squash

- Behoeftte: 2 terreinen voor squash.
- Verantwoording: de gemeente wil het aanbod aan ruimte voor balsporten diversifiëren. Squash is een sport die zowel recreatief als in competitieverband gespeeld wordt. Een aanbod van 2 indoorterreinen is het minimum om het gebruik aantrekkelijk te maken voor verenigingen en gebruikers (beperken van wachttijd, mogelijkheid om spelers te ruilen). Squashterreinen zijn zeer specifiek van maat en inrichting en kunnen niet voor andere sporten gebruikt worden.

2. Ruimte voor padel

- Behoeftte: 2 terreinen voor padel (outdoor-overdekt of indoor).
- Verantwoording: padel is een snelgroeiende racketsport met ingrediënten uit o.a. tennis en squash. Het is een terugslagspel dat gespeeld wordt op een rechthoekig terrein met glazen of betonnen wanden. De bal blijft in het spel na contact met de wanden. Dit zorgt voor langere rally's en levert meer spelplezier op.

5. Bijkomende ruimte voor tennis

- Behoeftte: een gefaseerde uitbreiding van het aanbod dat op korte termijn gerealiseerd is met 3 bijkomende binnenterreinen en 6 bijkomende buitenterreinen.²
- Verantwoording: De nieuwe infrastructuur (korte termijn) zal vermoedelijk leiden tot een vernieuwde dynamiek en een sterke toename van het aantal leden. De sterkere uitstraling kan leiden tot een verhoogde attractiviteit.

6. Ruimte voor recreatie:

- Behoeftte: Brasserie met speeltuintje, een minigolf terrein en een Finse looppiste.
- Verantwoording: Het gemeentebestuur wil de competitieve sportbeleving bundelen met recreatieve voorzieningen die buiten clubverband uitgeoefend kunnen worden. Het betreft onder meer een speeltuintje, een minigolf terrein en een Finse looppiste. De omgeving van de nieuwe sporthal moet ingericht worden met een brasserie om de sociale verbinding te versterken. De brasserie kan met terras, speeltuin en mini-golfbanen ook aantrekkelijk zijn voor niet-sporters

² Volgens een rapport van Tennis Vlaanderen (2018) is er in de regio Kortenberg een behoefte aan 80 tot 100 outdoor terreinen en 30 tot 40 indoorterreinen. Het huidige aanbod in de regio bestaat uit 29 outdoor- en 12 indoorterreinen.

2.2.3. Behoeftte op lange termijn

Er wordt verwacht dat de behoefte aan ruimte voor sport en recreatie op lange termijn zal toenemen. Op basis van de inventarisatie wordt aangenomen dat er mogelijk behoefte is aan ruimte voor nieuwe balsporten en ruimte voor een nieuwe turnzaal. Deze behoeften zijn op basis van de inventaris aangeduid als mogelijke lange termijn behoefte omdat de behoefte en het aanbod kunnen wijzigen.

1. Ruimte voor racquetball

- Behoeftte: 1 terrein voor racquetball.
- Verantwoording behoefte: Racquetball is een balsport die wordt gespeeld met korte rackets gemaakt van titanium en met een holle bal van rubber. De sport wordt beoefend op een speciale racquetballbaan. Net als squash is het een slagsport tegen de muur, maar hier mogen ook de vloer en het plafond geraakt worden.
- Verantwoording lange termijn: racquetball is vooral populair in Noord-Amerika. In Vlaanderen is het een kleine sport die slechts op vijf plaatsen gespeeld kan worden (Antwerpen: 2 courts; Gent: 1 court; Leuven: 1 court en Meise: 2 courts). Omwille van de beperkte schaal en de nabijheid van het court in Leuven, wordt het mogelijk aanbieden van een court in Kortenberg uitgesteld.

2. Ruimte voor turnen

- Behoeftte: een zaal voor het beoefenen van turnen (met opslag voor materiaal).
- Verantwoording: de bezetting van de sporthal in Colomba is erg hoog, er is weinig ruimte voor een turnvereniging (activiteiten en bergingen).
- Verantwoording lange termijn: de ruimte voor een nieuwe gymzaal wordt uitgesteld omdat de polyvalente zaal en de zaal voor gevechtsporten ook voor turnen gebruikt kunnen worden. Bijkomend wordt er een nieuwe gymzaal in de aanpalende gemeente Herent gebouwd (2019-2020). Deze zaal leidt mogelijk tot verschuivingen van het gebruik. De mogelijke effecten zijn nog niet gekend.

2.3. Conclusie van de inventarisatie

2.3.1. Nood aan competitieve en recreatieve infrastructuur

Kortenberg heeft een ruim aanbod aan ruimte voor sport. Er is een duidelijk onderscheid in de aard en het gebruik van deze infrastructuren. De sportzalen in het sportpark Colomba zijn gericht op competitieve sportbeoefening. De zalen in de dorpen hebben veelal een multifunctioneel gebruik en zijn meer gericht op recreatieve sportbeleving. De gebruiksintensiteit van deze zalen is erg hoog en enkele van hen worden ook gebruikt voor competitief gerichte sporten.

Het behoud van nabijgelegen en laagdrempelige infrastructuur voor recreatieve vrijetijdsbeleving is wenselijk. De nieuwe sportinfrastructuur is gericht op competitieve sportbeoefening. Dit houdt in dat de zalen moeten voldoen aan technische eisen. Deze infrastructuur is gericht op sportbeoefening op het niveau van de gehele gemeente. De nieuwe infrastructuur kan leiden tot een verplaatsing van de competitieve activiteiten van de recreatieve zalen naar de nieuwe sportcluster. Hierdoor wordt de capaciteit voor lokale activiteiten vergroot én moeten deze zalen bij vernieuwing en renovatie niet langer voldoen aan de technische eisen van de verschillende sporten.

2.3.2. Behoeften aan ruimte voor competitieve sportbeleving

Behoefte op korte termijn

- Een alternatief voor de 3 tennisterreinen aan de Lelieboomgaardenstraat.
- Een alternatief voor de petanqueterreinen in Kwerps.
- Duidelijkheid over de opties en investeringen van de sporthal van Erps-Kwerps.
- Een aangepaste ruimte voor gevechtssporten.

Behoefte op middellange termijn

- Ruimte voor squash en padel.
- Ruimte voor tennis: 3 bijkomende indoor- en 6 bijkomende outdoortennisterreinen.

Behoefte op langere termijn

- Een aangepaste ruimte voor turnen.
- Ruimte voor nieuwe balsporten (racquetball,...).

2.3.3. Behoeften aan ruimte voor recreatie

Bijkomend aan deze competitiegerichte sportinfrastructuur is er tevens nood aan ruimte voor buitenrecreatie. Deze behoefte omvat ruimte voor een brasserie met outdoor terras gekoppeld aan informele sport- en recreatieinfrastructuur waaronder belevingstuin, minigolf, Finse piste,...).

2.4. Programma van de behoefte

De inventarisatie duidt een behoefte aan. Die behoeften worden omgezet naar een concreet programma. Het programma duidt aan welke normen gehanteerd moeten worden (hoogte, oppervlakte). Eerst worden de technische vereisten van de sport- en recreatierreinen aangeduid. Vechtsporten hebben bijvoorbeeld geen behoefte aan een hoge zaalhoogte, de exploitatiekost van kleinere zalen is lager. Vervolgens wordt onderzocht of en welke terreinen meervoudig gebruikt kunnen worden. Door de variatie in ruimten kunnen er gedifferentieerde tarieven gehanteerd worden. Dat maakt sporten mogelijk toegankelijker.

- Tennis³
 - Lengte: 23,77 m (78 feet)
 - Breedte: enkelspel: 8,23 m (27 voet); dubbelspel: 10,97 m (36 voet).
 - De uitloopzone achter de basislijn bedraagt min 5,5 m en 6,40 m voor internationale competities.
 - De zijuitloop bedraagt min. 3,66 m.
 - De uitloop tussen twee terreinen bedraagt min. 5 m.
 - Vrije hoogte indoor: de aanbevolen minimumhoogte is 9,14 m (30 voet). Reglement Interclubkampioenschappen: minimum 9 m ter hoogte van het net; 3 m aan het einde van de uitloopzone.

³ Zie: https://www.tennisvlaanderen.be/documents/12301/325498/14_Technische_bepalingen_tennisterrein.pdf

- Petanque⁴
 - Voor kampioenschappen: 4 m x 15 m.
 - Andere: 3 m x 12 m.
 - Tussenruimte tussen terreinen: min. 0,50 cm.
 - Aan weerszijden van de korte zijde van de velden moet voldoende ruimte zijn voor het opstellen van de spelers en voor het circuleren.
- Zaal voor gevechtssporten
 - Oppervlakte omnisportzaal: L 22 m; B 15 m; H 4 m.
 - Optie: met een verrijdbare spiegelwand is de zaal ook geschikt voor danssporten.
- Padel
 - Dubbelspel: terrein van 20 m x 10 m.
 - Enkelspel: terrein van 20 m x 6 m.
 - De terreinen hebben 3 m hoge betonnen of glazen wanden (achter- en zijwanden). Aan de beide laterale zijden is er een omheiningdraad (metaal), met aan minimum 1 zijde een deur in het midden.
 - Padel kan zowel in- als outdoor gespeeld worden. Het grondoppervlak bestaat bij voorkeur uit ingezand kunstgras, maar kan in beton, asfalt, gravel of polyurethaan.

⁴ Zie: <http://www.pfv.be/nl/c/37/2/petanque-spelen/petanque-baan-aanleggen>

- Squash
 - Ommuurde ruimte van B 6,408 m, L 9,757 m, en H 4,572 m.⁵
- Raquetball
 - Ommuurde ruimte van B 6,096 m, L 12,192 m, en H 6,096 m.⁶
- Brasserie
 - Gelagzaal: 200 m²
 - Keuken: 30 m²
 - Bergingen: 20 m²
 - Terras: 50 m²
- Mini-golf
 - 18 holes
 - 800 m²

Speeltuin

- Natuurspeeltuin
- 900 m²

⁵ 21x32x15 ft

⁶ 20x40x20 ft

2.5. Ruimtebehoefte korte termijn

2.5.1. Gebouwen

Tennis: 3 terreinen + kleedkamers, sanitair en kantine

- Lengte terreinen: 37 m
 - Breedte terreinen: 17 m
 - Hoogte terreinen: min. 9,14 m
 - Oppervlakte kleedkamers, sanitair, berging en kantine: ca. 220 m²
- 2.107 m²

Petanque: 10 binnenbanen

- Lengte: min. 20 m
 - Breedte: min. 45 m
 - Hoogte: ca. 3 m
 - Oppervlakte berging en kantine: ca. 160 m²
- 1.060 m²

Multifunctionele zaal (gevechtssporten, dans) met kleedkamers en sanitair

- Lengte: min. 22 m
 - Breedte: min. 30 m
 - Hoogte: ca. 4 m (zaal, sanitair ca. 3 meter)
 - Berging: 64 m²
 - Oppervlakte kleedkamers en sanitair: ca. 120 m²
- 844 m²

Sporthall: voor turnen en/of vervanging polyvalente zaal Erps-Kwerps

- Lengte: min. 48 m
 - Breedte: min. 32 m
 - Hoogte: min. 9 m (volleybal)
 - Oppervlakte berging: 256 m²
 - Oppervlakte kleedkamers en sanitair: ca. 196 m²
 - Oppervlakte hal circulatieruimten en bergingen: 300 m²
- 2.280 m²

Squash: 2 terreinen van elk

- Lengte: 9,757 m
 - Breedte: 6,408 m
 - Hoogte: min. 4,542 m
- 64 m²

→ Totale ruimtebehoefte korte termijn gebouwen: 6.355 m².

→ Een deel van deze ruimte kan gestapeld worden.

2.5.2. Outdoor terreinen

Tennis: 6 terreinen

- Lengte: 100 m
- Breedte: 37 m
- 3.700 m²

Petanque: 10 velden

- Lengte: min. 20 m
- Breedte: min. 45 m
- 900 m²

→ Totale ruimtebehoefte outdoor terreinen: 4.600 m².

2.5.3. Parkeercapaciteit

Wanneer alle functies gegroepeerd worden, wordt de parkeercapaciteit geraamd op:

- min. 120 parkeervakken
- 3.000 m²

Totale ruimtebehoefte korte termijn

→ Gebouwen:	6.355 m ²
→ Buitenterreinen:	4.600 m ²
→ Parkeerterreinen:	3.000 m ²
→ Landschapsaanleg (20%):	2.791 m ²
Totaal korte termijn:	16.746 m ²

2.6. Ruimtebehoefte middellange termijn

2.6.1. Gebouwen

Tennis: 3 terreinen

- Lengte terreinen: 37 m
- Breedte terreinen: 17 m
- Hoogte terreinen min. 9,14 m
- 1.887 m²

Brasserie

- 300 m²

2.6.2. Outdoor terreinen:

Tennis: 6 terreinen

- Lengte terreinen: min. 100 m
- Breedte terreinen: min. 37 m
- 3.700 m²

Padel:

- Dubbelspel: terrein van 20 m x 10 m
- Enkelspel: terrein van 20 m x 6 m
- Twee enkelspel, 1 dubbelspelterrein
- 440 m²

Totaal bijkomende ruimtebehoefte middellange termijn

→ Gebouwen:	2.187 m ²
→ Buitenterreinen:	4.140 m ²
→ Parkeerterreinen:	1.250 m ²
→ Landschapsaanleg (20%):	1.515 m ²
Totaal middellange termijn:	9.092 m ²

Wanneer men het gewenste programma op middellange termijn wenst te realiseren, is er een behoefte aan 8.542 m² voor gebouwen, 8.740 m² voor outdoor sportterreinen, 4.250 m² voor parkeerterreinen 4.306 m² voor omgevingsaanleg.

Totaal korte én middellange termijn:

25.838 m²

2.7. Ruimtebehoefte lange termijn

Gymzaal: zaal met kleedkamers en sanitair

- Lengte: min. 22 m
 - Breedte: min. 30 m
 - Hoogte: ca. 5 m (zaal, sanitair ca. 3 meter)
 - Berging: 64 m²
 - Oppervlakte kleedkamers en sanitair: ca. 120 m²
- 844 m²

Racquetball: 1 ruimte van

- Lengte: 12,192 m
 - Breedte: 6,096 m
 - Hoogte: 6,096 m.⁷
- 75 m²

Minigolf: 800 m²

Speeltuin: 900 m²

⁷ 20 x 40 x 20 ft

3. BELEIDSPANNEN EN BELEIDSVISIES

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Kortenberg is in dit ruimtelijk structuurplan⁸ gelegen in de deelruimte 'Verdicht Netwerk'. *"Het Verdicht Netwerk is ... een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. De verscheiden fysische structuur, van een diep ingesneden heuvellandschap tot een bijna vlak en relatief nat gebied dient te worden behouden. De belangrijke openruimte elementen ... worden gevrijwaard en worden aangevuld met een gamma kleinere natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen. De stedelijke dynamiek, eigen aan de deelruimte, wordt plaatsgebonden en afhankelijk van de ligging ten opzichte van lijninfrastructuren, openruimtefragmenten en verschillende concentraties van activiteiten gestuurd."*⁹ *"De provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebiedkernen te ontwikkelen. Op deze manier wenst de provincie een halt toe te roepen aan de verdere versnippering van de open ruimte. Hierbij zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen."*¹⁰

⁸ RSVB goedgekeurd BVR 07/10/2004, goedkeuring addendum BVR 06/11/2012

⁹ RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 176

¹⁰ RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 222

*"In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen." "Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp."*¹¹

*"De woonkern voorziet in de lokale basisbehoeften... Enkel laagdynamische recreatieve activiteiten horen thuis in de woonkern. Er wordt maximaal gestuurd op medegebruik in en bij de kern."*¹² *"Laagdynamische recreatie wordt met aandacht voor de ecologische aspecten versterkt en/of uitgebouwd. Een bundeling van verschillende lokale recreatieve functies wordt nagestreefd."*¹³ *"In kernen in het buitengebied komen enkel laagdynamische recreatieve functies in aanmerking op voorwaarde dat deze beperkt en kleinschalig zijn."*¹⁴

Kortenberg is aangeduid als hoofddorp, Erps-Kwerps is aangeduid als woonkern, Meerbeek, Everberg en Schoonaarde als kernen in het buitengebied.¹⁵

¹¹ RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 228

¹² RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 229

¹³ RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 228

¹⁴ RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 230

¹⁵ RSVB, richtinggevend gedeelte, pag. 237

3.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De strategische visie¹⁶ omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.¹⁷

De strategische doelstellingen

1. Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag.
2. Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie.
3. Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Ruimtelijke ontwikkelingsopties

1. Meer doen met minder ruimte.
 - Ruimtelijk rendement verhogen.
 - Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving.
2. Ontwikkelen vanuit samenhang.
 - Samenhangende steden en dorpen.
 - Samenhang vanuit energie.
 - Samenhangende veerkrachtige (open) ruimte.
3. De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid.
4. Samen aan de slag.

¹⁶ Zie: https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/BRV_StrategischeVisie

¹⁷ De Vlaamse Regering keurde op 20/07/2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed

3.3. Beleidsplan Ruimte (provincie Vlaams-Brabant)

De provincie Vlaams-Brabant werkt aan een Beleidsplan Ruimte. Uitgangspunten van dit plan zijn:

- efficiënt ruimtegebruik.
- nabijheid en bereikbaarheid met als basis de natuurlijk ontstane fysische omgeving.
- aangepaste, compactere woningen.
- de beste uitgeruste dorpskernen (knooppunten) moeten instaan voor het opvangen van deze groei.
- een kwalitatieve kernversterking met een dynamiek van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen kan gecreëerd worden in samenhang met de uitbouw van publieke, groene ruimten.

Kortenberg en Erps-Kwerps worden ingedeeld als hoogdynamische kern. Dit zijn kernen die hoofdzakelijk de dynamiek van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen moeten opvangen.

- Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied aan een uitgeruste weg kunnen worden (her)ontwikkeld.
- Binnen de kern worden nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur ontwikkeld op korte afstand van HOV-haltes (Hoogwaardig Openbaar Vervoer).
- Binnengebieden kunnen ontwikkeld worden.
- Woonuitbreidings- en reservegebieden bevatten minimum 50% sociale koop- en/of huurwoningen.
- Bijkomende zoneringen zijn mogelijk, alsook ruimtelijk verantwoorde verplaatsingen van zoneringen.
- In de woonkern wordt een algemene verdichting van het woonweefsel met minimaal 10% vooropgesteld: een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare,

ondersteuning van meergezinswoningen en gemeenschappelijke woonvormen (cohousing, assistentiewoningen, woongroepen...). Momenteel hanteren we in Kortenberg een woondichtheid in de kern van 35 à 40 wooneenheden per ha.

- Opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, verhogen van aantal bouwlagen, hergebruik van leegstaande panden wordt gestimuleerd.
- Er wordt gestreefd naar maximale verweving met economische activiteiten. Enkel wanneer dit niet verweefbaar blijkt, wordt clustering in een bedrijvencore vooropgesteld.
- Een groenblauwe dooradering moet versterkt worden.

Meerbeek en Everberg worden ingedeeld als landelijke dorpskernen.

- Het aanbod aan kleine wooneenheden in een verkeersluw centrum, gecombineerd met voorzieningen moet versterkt worden.
- Het landelijk karakter moet bewaard blijven.
- Er wordt gestreefd naar een selectieve verdichting van maximaal 5% waarbij de omgeving richtinggevend is voor de woondichtheid. In Kortenberg hanteren wij 15 à 25 wooneenheden per ha.
- De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is noodzakelijk om de selectieve verdichting vorm te geven.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten worden ingepast in het bestaande woonweefsel.
- Meergezinswoningen of huisopdelingen zijn enkel toegelaten vanuit het bindend sociaal objectief, in ruil van schrapping van minder ruimtelijke verantwoorde woongebieden of wanneer een duidelijke maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd kan worden.

- Bouwrijpe percelen langs een uitgerust weg kunnen ingevuld worden.
- Enkel lokale voorzieningen die voldoen aan de lokale behoeften kunnen worden ingepast.
- Bestaande bedrijvigheid moet worden verweven of indien mogelijk geherlokaliseerd.
- Een groenblauwe dooradering moet versterkt worden.
- Verkavelingstop voor binnengebieden.

Buiten de kernen

- Geen verdere ontwikkeling voor wonen (afbouw verdichting en ruimtebeslag: geen opdeling van kavels of woningen, behoudens een maatschappelijke meerwaarde kan worden gerealiseerd).
- Bouwrijpe percelen langs een uitgeruste weg kunnen ingevuld worden.

3.4. Ruimtelijk structuurplan Kortenberg

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹⁸ wordt gepleit voor het behoud van de open ruimte en het vermijden van versnippering. De landelijke open ruimte met waardevolle bossen en natuurgebied wordt beschermd.¹⁹ De centrale woonband van de gemeente vormt een sterk bebouwd kerngebied rondom de Leuvensesteenweg met uitlopers richting Erps-Kwerps en Everberg. *"In de eerste plaats wordt het centrum van Kortenberg als hoofddorp versterkt waarbij de nog bestaande potenties worden benut zoals verdichting- en inbreidings-mogelijkheid in het kerngebied."*²⁰

In het plan is het onderzoek naar behoefte en ontwikkelingsmogelijkheden voor lokale recreatie beperkt. Toch zijn er verschillende richtinggevend bepalende bepalingen opgenomen die bepalend zijn voor dit ruimtelijk onderzoek. *"Projecten zullen op een logische manier inpassen in de bestaande structuur van de kern. Elk bouwproject dient van een behoorlijke architecturale kwaliteit te zijn, die inspeelt op de omgeving en deze verrijkt. Het bouwproject hoort rekening te houden met mooie zichten in dorp en landschap, met de aanwezigheid van natuurlijke elementen als bos, solitaire bomen, beken (en waterrijke oevers), bouwmaterialen, minimale verharding, gescheiden opvang en lozing van regenwater, enz."*²¹

¹⁸ Goedgekeurd M.B. 17/08/2004

¹⁹ Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg, richtinggevend deel, pag. 5

²⁰ GRS, richtinggevend deel, pag. 6

²¹ GRS, richtinggevend deel, pag. 25

Het structuurplan onderscheidt vier types van recreatieve infrastructuur.

1. Grootchalige(re) infrastructuur voor actieve sportbeoefening: de gemeente heeft geen behoefte aan grootchalige infrastructuur zoals een voetbalstadion of andere vormen van 'harde' sportinfrastructuur.
2. Lokale infrastructuur met regionale uitstraling: naast de bestaande sport- en recreatieinfrastructuur, vooral in het centrum, is er nood aan een complementair voorzieningenaanbod van sportinfrastructuur voor de lokale behoeften.
3. Een voorzieningennetwerk voor zachte recreatie: de natuur- en bosgebieden die aansluiten op de bebouwde zone, ter hoogte van de kernen Erps-Kwerps, in de centrumgemeente en in Everberg en Meerbeek kunnen via wandel- en langzaam verkeersverbindingen toegankelijker worden gemaakt voor de recreant en toerist met aandacht en behoud van de natuurwaarden. Hardere vormen van recreatie zijn niet gewenst.
4. Lokale recreatieve infrastructuur en culturele infrastructuur: het betreft hier ondersteunende infrastructuur zoals petanquebanen, rustlokale en het aansluiten van bestaande voet- en wandelwegen in een lokaal bereikbaarheidsnetwerk. De bevindingen vanuit het mobiliteitsplan zijn hiervoor de leidraad voor het implementeren van dit netwerk van voet- en wandelwegen. Jongerenvoorzieningen geënt op de buurt: naast het voorzien in speel- en ontmoetingsplekken is er nood aan jeugdaccommodatie voor de bestaande verenigingen waarbij het avontuurlijk spelen en gebruiken en erkennen van natuurwaarden mee voorop staan. De bestaande jeugdvoorzieningen kunnen verder worden uitgewerkt.²²

²² GRS, richtinggevend deel, pag. 52

Er wordt gesteld dat de "uitbouw van de hardere sport- en recreatieve infrastructuur het liefst wordt geënt op de bestaande infrastructuur Colomba. Voor de verdere uitbouw van deze centraal gelegen infrastructuur wordt best een inrichtingsplan opgesteld."²³ Er wordt evenwel ook verwezen naar de omgeving langs de Noodbosweg: "Een zone voor gemeenschapsfuncties waaronder het beantwoorden van een vraag naar een centraal gelegen containerpark en dienstgebouw, wordt gesitueerd aan de Everbergstraat en de spoorweg ten noorden van de gemeente. De inplanting kan tevens een aantal nevenfuncties herbergen waaronder cultuur-feestzaal voor manifestaties, opslagruimte. Een stedenbouwkundige inplantingsstudie wordt vooropgesteld."²⁴

De schets met de gewenste ruimtelijke structuur voor sport-, recreatie en toerisme duidt een toeristisch recreatieve ontwikkelingszone aan de westelijke rand van de kern van Kortenberg en die ook de kern van Everberg omvat. Het sportpark Colomba is centraal in dat gebied gelegen.

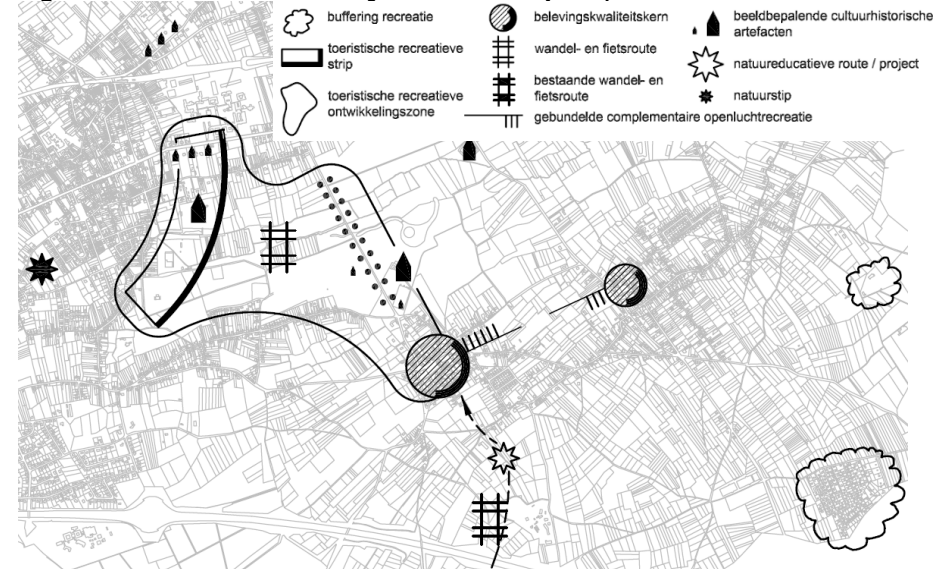
Het plan pleit voor het verbeteren van het aanbod aan sportinfrastructuur van de site Colomba. Hiervoor wordt een inrichtingsplan opgesteld. Deze actie is opgenomen als bindende bepaling 19: "Een recreatief voorstel uitwerken voor de zone Vogelenzangstraat-Minneveldstraat inbegrepen het bestaande sport- en cultuurcomplex en de (historische) aanwezige bebouwing. Het betreft een studie over de aard van de recreatie, de ruimtelijke inpassing, de ontwikkelingsmogelijkheden op toeristisch-recreatief vlak en de inrichtingsprincipes."²⁵

²³ GRS, richtinggevend deel, pag. 57 en 60

²⁴ GRS, richtinggevend deel, pag. 45

²⁵ GRS, bindend deel, pag. 6

Figuur 12: Gewenste ruimtelijke structuur sport-, recreatie en toerisme



Bron: GRS, richtinggevend deel, pag. 59

3.5. Omgevingsanalyse Kortenberg

De 'Omgevingsanalyse Kortenberg, Visie en ontwerp onderzoek naar plaats-specifieke opdrachten en generiek beleid' is een beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen²⁶: *"De nieuwe projecten zetten de historische dorpenstructuur en de kenmerkende open ruimte onder druk. Het doel van de omgevingsanalyse is om de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente in goede banen te leiden en ze te kaderen binnen een duidelijke toekomstvisie. De omgevingsanalyse tracht een visie te vormen voor de gemeente Kortenberg in de nabije en verre toekomst. Met als thema's landschap, kernversterking, mobiliteit en trage netwerken trachten we een toekomstbeeld te schetsen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit."*²⁷

In de inleiding wordt expliciet gesteld dat de studie niet gericht is op de ruimtebehoefte voor recreatie: *"In de eerste plaats richten we ons op het bebouwde weefsel en de plekken waar het bebouwde weefsel en de open ruimte elkaar ontmoeten. Over de grote stukken agrarische open ruimte of natuurgehelen doen we in dit document minder uitspraken. Andere aspecten zoals recreatie, historisch erfgoed of mobiliteit spelen wel een rol in de totstandkoming van onze ruimtelijke voorstellen, maar vormen niet de voornaamste focus van deze studie. Zo zullen ontwikkelingsmogelijkheden voor gemeenschapsvoorzieningen (voorzieningen voor cultuur, sport, onderwijs, etc.) verder bestudeerd moeten worden."*²⁸

²⁶ Goedgekeurd door de gemeenteraad 29/06/2015

²⁷ Omgevingsanalyse pag. 4

²⁸ Omgevingsanalyse pag. 4

De analyse bepaalt dat er een onderscheid gemaakt moet worden tussen de kernen, de dorpscentra en het woonlandschap: *"Het landschap bepaalt in sterke mate de identiteit van Kortenberg als landelijke gemeente. ... In een landelijke gemeente zoals Kortenberg moet het landschap de bebouwde ruimte structureren en niet omgekeerd."*²⁹

De analyse doet een aantal concrete voorstellen voor de ruimtelijke ontwikkeling (plaats-specifieke opdrachten). Deze voorstellen hebben betrekking op de kernversterking van de 5 kernen, 2 strategische groene zones en 3 strategische ontwikkelingssites. De voorstellen voor het versterken van de 5 kernen hebben vooral betrekking op het herinrichten van de publieke ruimte. Eén van de 2 strategische groene zones heeft betrekking op het gebied rond de sporthal van Erps-Kwerps: *"De voorstellen ... mogen echter niet als 'masterplannen' bekeken worden. Het zijn eerder illustratieve invullingen waarmee we een aantal ruimtelijke randvoorwaarden willen aangeven. Het belangrijkste doel van deze visie is om deze gebieden als geheel te benaderen, als samenhangende landschappen. We doen ook een aantal concrete voorstellen voor projecten die deze samenhang zouden kunnen verbeteren. Veel van deze projecten zullen zich eerder op lange termijn afspelen. Maar dit wil niet zeggen dat er op korte termijn met een aantal concrete ingrepen geen grote winsten kunnen geboekt worden. We vinden het belangrijk om op deze schaal te durven denken over ruimtelijke structuren en de waarde voor deze sites binnen de gemeente. Dit kan immers een direct effect hebben op de dagelijkse beslissingen omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van deze zones."*³⁰

²⁹ Omgevingsanalyse pag. 9

³⁰ Omgevingsanalyse pag. 41

"De Weesbeekvallei is een groen verbindend element tussen Erps en Kwerps. Dat deze beekvallei de potentie heeft om de ruimtelijke kwaliteit van het kernweefsel te versterken, zien we vandaag al geïllustreerd in Kwerps met het sport- en recreatiegebied Ter Brugge. De gemeente heeft concrete plannen om deze zone uit te breiden richting het Silsombos aan de overkant van de Kasteelstraat. Wij willen deze kwaliteit verderzetten tot in het centrum van Erps. We willen een ruime aangename groene verbinding maken langsheen de Weesbeek die de beekvallei opnieuw leesbaar maakt vanuit de kernen en leidt tot een continue blauw-groene verbinding. "... "Zowel het gebouw van de sporthal als de omgevingsaanleg van de parking errond hebben een weinig aantrekkelijke uitstraling. Deze hele omgeving van de sporthal blokkeert de continuïteit van de groene beekvallei in grote mate. De Weesbeek loopt ingebuisd onder de zuidelijke zijde van de kavel. Een herontwikkeling van de sporthal op deze locatie is niet voor de hand liggend gezien het plaatsgebrek. Dit lijkt ons dan ook moeilijk, tenzij er bijkomende oppervlakte zou gevonden kunnen worden."³¹

In het plan van aanpak wordt onder meer een actie voorgesteld met betrekking tot de sporthal van Erps-Kwerps: *"Uit het opstellen van de omgevingsanalyse voor Kortenberg kunnen volgende acties worden geformuleerd. Enkele van hen werden reeds opgestart, andere kunnen in de nabije toekomst opstarten. ... Studieprojecten volgend uit de omgevingsanalyse: haalbaarheidsstudie nieuwe sporthal Erps-Kwerps."³²*

³¹ Omgevingsanalyse pag. 45

³² Omgevingsanalyse pag. 104

De mogelijke herontwikkeling wordt gekoppeld aan andere projecten in de gemeente: *"Met De Groene Vallei gaat Natuurpunt aan de slag met het koppelen van verschillende natuurgebieden op een intergemeentelijke schaal. De Weesbeekvallei tussen Erps en Kwerps kan aantakken op het naburige landschap van De Groene Vallei. Hier kan op zoek gegaan worden of er samen met Natuurpunt plannen gemaakt kunnen worden om beide te koppelen en Kwerps daarmee als entree voor het natuurgebied te ontwikkelen. Tijdens het ontwerpproces van de omgevingsanalyse besliste de gemeente een haalbaarheidsstudie uit te voeren omtrent de bouw van een nieuwe sporthal te Erps-Kwerps. Bij deze studie werd alvast rekening gehouden met de principes zoals opgesteld in het masterplan. Zowel bij de inplanting van de nieuwe sporthal als in het ontwerp van de nieuwe woonontwikkeling ter hoogte van de oude sporthal, wordt er rekening gehouden met de ideeën van de groene bipool. Beide projecten kunnen hieraan een bijdrage leveren."³³*

³³ Omgevingsanalyse pag. 106

3.6. Haalbaarheidsonderzoek sportinfrastructuur Kortenberg

Deze studie³⁴ is opgesteld in navolging van het voorbereidend onderzoek haalbaarheid sportinfrastructuur (2008). Uit dat onderzoek bleek dat de Colomba site de enige omgeving was die op korte termijn in aanmerking kwam voor het uitbreiden van het aantal voetbalterreinen.³⁵ De studie is vooral gericht op het zoeken naar een geschikte locatie voor een bijkomend voetbalterrein (kunstgras).

*"De gemeente Kortenberg heeft behoefte om haar sportinfrastructuur te verbeteren, vnl. de voetbalinfrastructuur heeft op korte termijn een oplossing nodig. Om het voetbalgebeuren op een goede manier te kunnen sturen, zijn 8 voetbalvelden nodig, waarvan 1 wedstrijdveld. Door de aanleg van een kunstgrasveld kunnen 2 oefenvelden opgeheven worden. Concreet betekent dit een behoefte van 5 natuurgrasvelden en 1 kunstgrasveld. Volgens de visie in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en ontwikkelingsmogelijkheden voor de ruime omgeving van de site Colomba zijn er verschillende opties mogelijk op korte en lange termijn. Een onderzoek naar ruimtelijke en financiële haalbaarheid zal inzicht geven."*³⁶

*"De sportinfrastructuur Colomba ligt op het laagste punt, in de vallei van de Aderbeek. Binnen de blauwe zone volgens het gewestplan zijn er nog zeer weinig uitbreidingsmogelijkheden. Ontwikkelingsmogelijkheden voor sport- en recreatieactiviteiten moeten verder bestudeerd worden."*³⁷

³⁴ Onderzoek haalbaarheid recreatieve en sportinfrastructuur Kortenberg, eindrapport, juni 2009

³⁵ Voorbereidend onderzoek, augustus 2008, p. 10

³⁶ Onderzoek haalbaarheid recreatieve en sportinfrastructuur, p. 9

³⁷ Onderzoek haalbaarheid recreatieve en sportinfrastructuur, p. 10

Figuur 13: Haalbaarheidsonderzoek sportinfrastructuur, scen. 1b



Bron: Haalbaarheidsstudie sportinfrastructuur (2008)

*"Scenario 1 gaat uit van een uitbouw op drie locaties. Dit past in het ruimtelijke beleid zoals opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Kortenberg. Ruimtelijk-juridisch kan dit op korte termijn gerealiseerd worden. Scenario 1a veronderstelt één fusieclub met haar competitieactiviteiten op Colomba. De niet-competitie activiteiten kunnen op de verschillende locaties. Scenario 1b vertrekt van het gegeven dat de 3 clubs niet fusioneren en bijgevolg onafhankelijk van elkaar functioneren." "Op korte termijn wordt scenario 1a gerealiseerd, m.n. de verbetering van de bestaande infrastructuur, heraanleggen van terreinen en vernieuwen van de clublokalen op de drie locaties. Op de site Colomba wordt een kunstgrasveld aangelegd en de kleedkamers vernieuwd."*³⁸ Ruimtelijk-juridisch werd deze ontwikkeling reeds voorbereid door de opmaak van de verschillende Ruimtelijke Uitvoeringsplannen voor de sites Erps-Kwerps en Everberg.³⁹

³⁸ Onderzoek haalbaarheid recreatieve en sportinfrastructuur, p. 20

³⁹ Onderzoek haalbaarheid recreatieve en sportinfrastructuur, p. 12

3.7. Mobiliteitsplan Kortenberg

Het mobiliteitsplan heeft geen bepalingen opgenomen voor nieuwe sportinfrastructuur. Het plan reikt een aantal principes aan die voor een locatiestudie bepalend zijn. Autogerichte functies moeten maximaal geënt worden op de bovenlokale wegen. Dit zijn de E-40 en de N2-Leuvensesteenweg. Nieuwe mobiliteit genererende functies moeten gericht zijn op de multimodaliteit (trage wegen, openbaar vervoer, autoverkeer).

Figuur 14: Wegencategorisering



Bron: Mobiliteitsplan Kortenberg

3.8. Opmaak hemelwaterplannen Kortenberg

Aquafin werkt aan de opmaak van hemelwaterplannen. Deze plannen duiden aan waar ruimte gevrijwaard moet worden voor waterbuffering.

Het terrein van de multifunctionele hal in Erps-Kwerps is gelegen in de vallei van de Weesbeek. Dit gebied is op de kaarten aangeduid als te vrijwaren van bebouwing.

Figuur 15: Hemelwaterplan Aquafin | detail Erps-Kwerps



Bron: Aquafin

4. ONDERZOEK NAAR RUIMTE VOOR SPORTINFRASTRUCTUUR

4.1. Visie

De nieuwe ruimte voor sportinfrastructuur is gericht op het niveau van de gemeente. De sportinfrastructuren op maat van de kernen blijven behouden. De nieuwe dynamische infrastructuur voor competitiegerichte sporten wordt maximaal gebundeld op één site.

De nieuwe infrastructuur voor competitiegerichte sporten moet gericht zijn op een zuinig (stapelen en bundelen) en meervoudig ruimtegebruik (multifunctioneel gebruik van de sportruimten, het gebruik van parkeerterreinen delen, gebruik spreiden over dag en week). De infrastructuur leidt niet tot ruimtelijke versnippering en is goed bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer. Een goede bereikbaarheid verlaagt de drempel tot het gebruiken van de infrastructuur.

De aanleg is gericht op een hoge beleving van de gebruikers, een sterke beeldkwaliteit van de gebouwen en een hoge omgevingskwaliteit van de bebouwde en niet-bebouwde omgeving. Deze ambitie kan enkel gerealiseerd worden met een geïntegreerd ruimtelijk planningsproces.

Duurzaamheid (milieutechnisch), aanvaardbare investeringskosten en beperkte exploitatiekosten (economisch) en het nastreven van een optimaal gebruik met een hoge bezettingsgraad met ruimte voor nieuwe sport- en bewegingsnaden (sociaal) zijn belangrijke niet-ruimtelijke afwegingsfactoren.

4.2. Ruimtelijke doelstellingen

Aanbod bundelen

Een uitbreiding van het aanbod aan sportterreinen kan enkel gerealiseerd worden in een nieuwe omgeving. De bestaande sites zijn te klein en zijn vaak minder goed ontsloten. De nieuwe sportsite biedt ruimte voor binnen- en buitensport en voor niet-competitieve recreatieve activiteiten. Gebouwen en terreinen worden maximaal gebundeld.

Versnippering vermijden

De nieuwe infrastructuur wordt niet ingeplant in ruimtelijk kwetsbare gebieden en leidt niet tot het versnipperen van open ruimte.

Meervoudig ruimtegebruik nastreven

Een meervoudig ruimtegebruik wordt onder meer nagestreefd door het multifunctioneel en gedeeld gebruik van de binnenruimten en sportterreinen, het gedeeld gebruik van parkeerterreinen en het verweven van competitieve en recreatieve activiteiten.

Bereikbaarheid verzekeren

De nieuwe sportsite wordt ingeplant in een omgeving die multimodaal bereikbaar is (fiets, OV en auto). Er wordt gekozen voor een slimme bereikbaarheid. De ontsluiting wordt gericht op de doelgroepen en de gewenste mobiliteitsafwikkeling. De bereikbaarheid met de fiets (afstand, beleving en veiligheid) is, gelet op de gemeentelijke aanbod, bepalend.

Omgevingskwaliteit garanderen

Een hoge omgevingskwaliteit wordt onder meer gerealiseerd door het optrekken van stijlvolle gevelwanden, het kwalitatief inrichten van de niet-bebouwde ruimte (aangepaste beplantingen en waterbuffer) en het aanbieden van aangename verblijfsruimten. De parkeerterreinen kunnen deels ingericht worden onder de kruinen van aangeplante bomen.

4.3. Mogelijke locaties voor nieuwe sportinfrastructuur

4.3.1. Uitbreidingsmogelijkheden site Colomba

Gelet op de bepalingen van het structuurplan moet in eerste instantie de optie voor het uitbreiden van de sportinfrastructuur op de site Colomba onderzocht worden. Bindende bepaling 19 stelt dat: *"Een recreatief voorstel uitwerken voor de zone Vogelenzangstraat – Minneveldstraat inbegrepen het bestaande sport- en cultuurcomplex en de (historisch) aanwezige bebouwing. Het betreft een studie over de aard van de recreatie, de ruimtelijke inpassing, de ontwikkelingsmogelijkheden op toeristisch-recreatief vlak en de inrichtingsprincipes."*⁴⁰

Dit onderzoek werd uitgevoerd in het kader van het haalbaarheidsonderzoek sportinfrastructuur Kortenberg (2009). Het heeft opties voor bijkomende sport- en recreatieinfrastructuur onderzocht in het gebied dat gevat wordt ten zuiden van de Minneveldstraat, ten noorden van de vallei van de Aderbeek, ten oosten van de Colomba site en ten westen van Prinsendreef.

Dit onderzoek duidt aan dat er voorlopig geopteerd wordt voor het behoud van drie locaties voor de voetbalterreinen: *"Het gemeentebestuur wil op langere termijn de recreatieve en sportinfrastructuur centraliseren op één locatie. O.a. zal dan onderzocht worden op welke wijze en locatie de recreatieve en sportinfrastructuur (een centrum voor jeugd, sport, toerisme en*

⁴⁰ Ruimtelijk Structuurplan Kortenberg, p.

*recreatie) dan best uitgebouwd kan worden. Het wijzigen van het GRS is dan gewenst/noodzakelijk."*⁴¹

⁴¹ Behoud voetbalterreinen in de dorpen: Everberg en Erps-Kwerps, behoud van de twee terreinen in het sportpark Colomba, vervangen van één van de twee terreinen in het sportpark Colomba in een kunstgrasveld. Onderzoek haalbaarheid recreatieve en sportinfrastructuur, p. 21

Figuur 16: Uitbreiding voetbalterreinen ten oosten van Colomba



Bron: Haalbaarheidsonderzoek sportinfrastructuur Kortenberg

Scenario 2 van het haalbaarheidsonderzoek duidt aan dat bij een volledige fusie van de voetbalploegen geopteerd kan worden voor 6 terreinen waarvan 4 gelegen zijn ten zuiden van de Minneveldstraat. Scenario 5 heft de 2 voetbalterreinen op de site Colomba op en bundelt 8 nieuwe terreinen ten zuiden van de Minneveldstraat. Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Prinsendreef en de Minneveldstraat.⁴²

⁴² Het haalbaarheidsonderzoek duidt ook andere scenario's aan. Deze zijn opgebouwd onder de voorwaarde dat de bestaande voetbalterreinen in de Colomba site verplaatst worden. Omdat er gekozen is voor het

4.3.2. Andere vestigingsopties

Op basis van uitgevoerd onderzoek, een analyse van de ruimtelijke mogelijkheden en adviezen van actoren zijn vijf bijkomende mogelijke sites aangeduid.⁴³ Deze mogelijke vestigingslocaties voor nieuwe sport- en recreatieinfrastructuur zijn:

1. omgeving Colomba
2. omgeving sporthal Erps-Kwerps
3. omgeving centrum Meerbeek
4. binnengebied Noodbosweg
5. omgeving Leuvensesteenweg
6. omgeving Guldendelle

behoud van de twee voetbalterreinen in het sportpark Colomba, zijn deze andere scenario's hier niet opgenomen.

⁴³ Onderzoek uitgevoerd door de dienst planning en sport van de gemeente, adviezen van beleid en verenigingen.

4.4. Afwegingskader voor het beoordelen van de sites

4.4.1. Planologische aspecten

Wanneer de locatie gelegen is in een bestemmingszone met een geëigende bestemming (recreatiegebied, gemeenschapsvoorzieningen), sluit de inrichting aan bij de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Afhankelijk van de ligging en de relaties wordt een score toebedeeld van +1 tot +3. Wanneer de locatie gelegen is bij zachte bestemmingen die gevoelig zijn voor een sterke ruimtelijke dynamiek, wordt een negatieve score toebedeeld. Wanneer de locatie gelegen is in een bestemmingszone met een harde bestemming (woongebied, bedrijventerrein,...), kan deze bestemming mogelijk gewijzigd worden en is de ruimtelijke en planologische impact mogelijk beperkt.

Het aansnijden van nieuwe open ruimte is niet wenselijk en leidt tot een negatieve afweging. Afhankelijk van de ligging en de relaties wordt een score toebedeeld van -3 tot -1. Een ligging in de onmiddellijke omgeving van kwetsbare gebieden verhoogt de negatieve score. Kwetsbare gebieden (natuur en water) zijn het minst geschikt voor het inplanten van nieuwe grootschalige infrastructuur.

Een ligging in het hoofddorp sluit aan bij de principes van de ruimtelijke beleidsplannen. Afhankelijk van de ligging en de relaties wordt een score toebedeeld van +1 tot +3. De kleinere woonkernen zijn niet geschikt voor grootschalige hoogdynamische sportinfrastructuur. Een ligging buiten de woonkernen leidt tot de slechtste score. Afhankelijk van de ligging en de relaties wordt een score toebedeeld van -3 tot -1.

Tabel 1: Schema afweging planologische aspecten

impactscore							
planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.4.2. Ruimtelijke aspecten

Wanneer de nieuwe infrastructuur in de bebouwde omgeving wordt ingeplant en morfologisch geïntegreerd wordt in de ruimtelijke structuur en functioneel aansluit bij gelijkaardige activiteiten, is de impact beperkt. Dit leidt tot een verantwoord en zuinig ruimtegebruik en beperkt de hinder. Wanneer medegebruik en synergiën met aanpalende functies worden gecreëerd, leidt dit tot een hoge score. Afhankelijk van de ligging en de relaties wordt een score toebedeeld van +1 tot +3.

De site moet voldoende groot zijn. Er moet ruimte zijn om ook een programma op lange termijn te bundelen. Gelet op het beoogde programma is een oppervlakte van minder dan 3 ha te klein. Een oppervlakte van 4 ha is net voldoende. Een omgeving met een oppervlakte van 5 ha. en meer voldoet om ook de behoeften op lange termijn in een gefaseerde ontwikkeling te garanderen. Afhankelijk van de omvang wordt een score toebedeeld van -3 tot +3.

Tabel 2: Schema afweging ruimtelijke aspecten

impactscore							
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 6 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.4.3. Mobiliteit en verkeer

De infrastructuur is gericht op de gehele gemeente. Een centrale, goed bereikbare ligging en/of een ligging nabij de grootste concentraties van woningen is vanuit mobiliteit het meest wenselijk. Een centrale, goed bereikbare ligging leidt tot een score van +1 tot +3.

Omdat een groot deel van de bezoekers de infrastructuur met de auto bezoekt, is een ligging nabij de Leuvensesteenweg (secundaire weg) of lokale weg type 1 (verbinden op lokaal niveau) wenselijk. Afhankelijk van de afstand tot de Leuvensesteenweg en/of lokale wegen type I, wordt een score toebedeeld van -3 tot +3.

Wanneer de site goed ontsloten wordt door een netwerk van veilige fietspaden, verhoogt de mobiliteitsscore. Afhankelijk van de bereikbaarheid via het netwerk van trage wegen wordt een score toebedeeld van +1 tot +3.

Wanneer de site ook bereikbaar is met het openbaar vervoer (met gegarandeerd avondvervoer), verbetert de mobiliteitsscore. Afhankelijk van de bereikbaarheid wordt een score toebedeeld van +1 tot +3.

De site moet voldoende ruim zijn om de parkeerbehoefte op het eigen terrein of met een verweven gebruik met aanpalende terreinen te ontwikkelen.

Tabel 3: Schema afweging mobiliteitsaspecten

impactscore							
mobiliteitsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

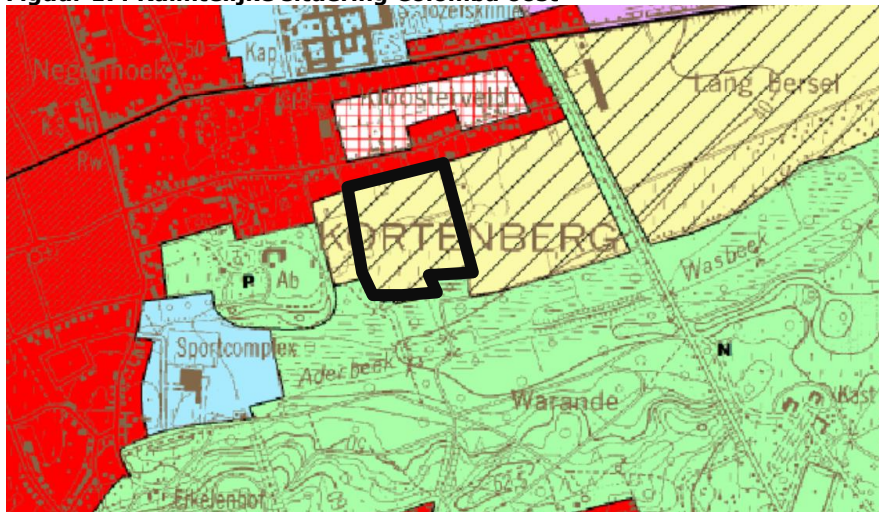
4.5. Onderzoek van de sites

4.5.1. Omgeving Colomba oost

4.5.1.1. Ruimtelijke situering

De site is gelegen in het hoofddorp Kortenbergh. De site bevindt zich aan oostelijke rand van de kern. Omdat er binnen de bestaande site na de aanleg van het kunstgrasveld geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn, wordt ruimte voor de mogelijke infrastructuur beperkt tot de omgeving die in de haalbaarheidsstudie onderzocht is. Het betreft het landbouwgebied ten noorden van de vallei van de Aderbeek en ten zuiden van het woonlint van de Minneveldstraat. Het gebied grenst in het oosten en in het zuiden aan de open ruimte. Het gebied is ruimtelijk, functioneel en visueel gescheiden van de Colomba site.

Figuur 17: Ruimtelijke situering Colomba oost



Bron: geopunt.be

4.5.1.2. Bestaande juridische toestand

Het gebied is op het gewestplan aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het grenst in het westen en het zuiden aan natuurgebied en het is gescheiden van de Colomba site door mogelijk overstromingsgevoelig natuurgebied. Dit natuurgebied in de vallei is een Habitatrictlijngebied (BE2400010 | Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenbergh en Veltem).

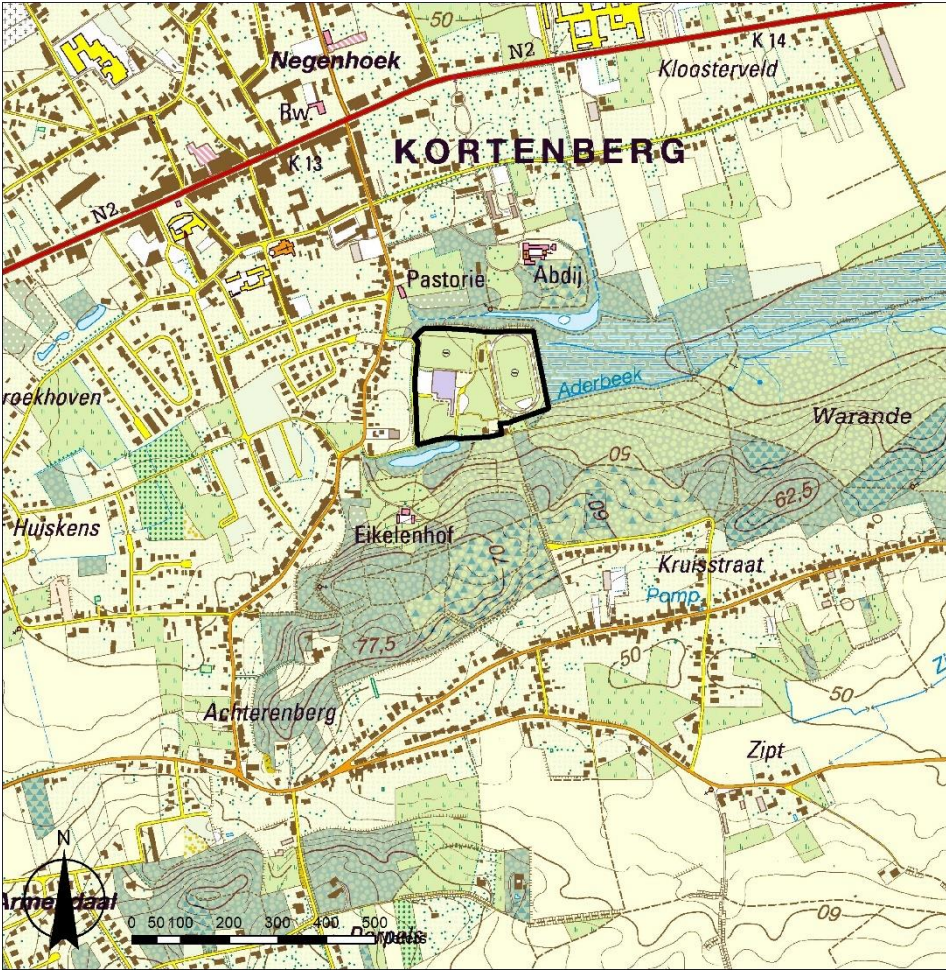
Het gebied is gelegen binnen een perimeter van 700 m van het natuurgebied. Dit houdt in dat een mogelijke ontwikkeling pas beoordeeld kan worden wanneer nagegaan is of het project negatieve gevolgen kan hebben voor de beschermde habitats. Dit onderzoek wordt onder meer uitgevoerd door de voortoets en de passende beoordeling.

De omgeving wordt bepaald door het bebouwd erfgoed. De site van de abdij van Kortenbergh is beschermd als monument (Abdijsite van Kortenbergh ID 108 – 14/02/2005). De Villa La Chêne is een beschermd monument (ID 113558 – 22/05/2019). De villa's aan de Leuvensesteenweg zijn beschermd als dorpsgezicht (Ensemble van villa's, ID 14676 – 14/03/2000).

4.5.1.3. Bestaande feitelijke toestand

Het gebied wordt gebruikt als akker. Een beperkt aantal perceelsgrenzen wordt geaccentueerd door lineaire landschapselementen. Het gebied wordt omsloten door het bos in de vallei en de opgaande beplanting in de tuinen van de woningen van de Minneveldstraat.

Kaart 1: Omgeving bestaand sportpark Colomba



Figuur 18: Omgeving Colomba: bestaande juridische toestand



Bron: geopunt.be

Figuur 19: Beeld landschap omgeving Colomba



4.5.1.4. Ontsluiting

De mogelijke ontsluiting van het gebied loopt via een toegang die haaks op de Minneveldstraat wordt aangelegd. Een tweede toegang loopt langs de Prinsendreef. De Minneveldstraat en de Prinsendreef zijn in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale wegen van type III. De functie van deze wegen is beperkt tot toegang geven.

4.5.1.5. Omvang plangebied

Het plangebied heeft een omvang van ca. 50.000 m². Het kan theoretisch verder uitgebreid worden naar het oosten.

4.5.1.6. Ruimtelijke afweging

Dit plangebied is gelegen in de rand van de kern van het hoofddorp Kortenberg en wordt in het oosten en het zuiden omgeven door open ruimte. Het is niet gelegen in een geëigende bestemmingszone. Er is geen fysieke en visuele relatie met het sportpark. De ontwikkeling leidt tot versnippering. De ligging in de vallei van de Aderbeek, aanpalend aan Habitatrichtlijngebied en de beschermde site van de Abdij van Kortenberg, zijn verdere bezwarende factoren.

Het gebied is niet goed ontsloten. De Minneveldstraat en de Prinsendreef zijn niet geschikt voor het verhogen van de verkeersintensiteit. Vanuit de Prinsendreef leidt chemin 3 naar het plangebied, vanuit de Minneveldstraat loopt pad nr. 24 naar de beekvallei. Deze wegen sluiten echter pas ten zuiden van de Wasbeek op elkaar aan. De meest nabije bushaltes zijn gelegen op de Leuvensesteenweg (halte Sint-Jozefkliniek, afstand 570 m, buslijn 358, 523 en 658) en het Dr. V De Walsplein (halte Kortenberg gemeentehuis, afstand ca. 1.000 m, buslijn 351, 352, 521 en 651).

4.5.1.7. Conclusie ruimtelijke afweging

Het plangebied grenst aan de open ruimte en aan belangrijke beschermingsgebieden. Het gebied is functioneel en visueel niet verbonden met het sportpark. Planologisch kan een ontwikkeling enkel gemotiveerd worden met planologische ruil. Een mogelijke ontwikkeling leidt tot ruimtelijke versnippering. Het gebied is niet goed ontsloten, noch met de auto, fiets of openbaar vervoer.

Het gebied komt niet in aanmerking voor het ontwikkelen van een nieuw gemeentelijke cluster met sport- en recreatie infrastructuur.

Tabel 4: Afweging locatie Colomba-oost

planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
mobiliteitsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.5.1.8. Suggestie mogelijke ontwikkeling

Het gebied sluit aan bij het bos en het habitatrichtlijngebied van de vallei van de Aderbeek en de beschermde abdijsite met parktuin. Een deel van deze omgeving kan mogelijk ontwikkeld worden voor de aanleg van een natuurlijke speeltuin. Deze speeltuin is gericht op beleving en niet op competitiesporten en sluit daardoor beter aan bij de omgeving van de abdij en het openbaar bospark van Warande.

4.5.2. Omgeving sporthal Erps-Kwerps

4.5.2.1. Ruimtelijke situering

De site is gelegen in de kern Erps-Kwerps. Kortenberg. Zij bevindt zich tussen de twee dorpspleinen, in de vallei van de Weesbeek. De sporthal wordt ontsloten via de Oudebaan en grenst in het oosten aan de site van het kasteel Ter Brugge. In het westen grenst het gebied aan een niet-ontwikkeld binnengebied. Dit gebied wordt als akker gebruikt. De sporthal is gelegen in de vallei van de Weesbeek. De beek is gelegen ten westen en ten zuiden van de hal en is ter hoogte van het parkeerterrein ingebuisd.

Figuur 20: Ruimtelijke situering omgeving sporthal Erps-Kwerps



Bron: www.geopunt.be

4.5.2.2. Bestaande juridische toestand

De sporthal is gelegen in de bestemmingszone woongebied. De sporthal en de parkeerterreinen zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Het binnengebied is niet ontsloten en komt daardoor niet onmiddellijk in aanmerking voor woonontwikkeling. Het Kasteel Hof ter Bruggen en omgeving is een beschermd dorpsgezicht (14/01/1993 – ID 1437). Kasteel Hof ter Bruggen is beschermd als monument (14/01/1993 – ID 1434). In de onmiddellijke omgeving zijn verschillende gebouwen opgenomen in de inventaris van het bebouwd erfgoed: Dorpshuis van 1792 in de Paddenstraat 20; Hoeve van het kasteel Hof Ter Bruggen in de Oudebaan 34A; Hoeve Schaevenberghof Dorpsplein 15; Pastorie, Dorpsplein 14.

4.5.2.3. Bestaande feitelijke toestand

De omgeving van de sporthal wordt bepaald door het gebouw en het parkeerterrein. Het gebouw is opgetrokken uit industriële baksteen. Het heeft een hoogte van ca. 7 m en een plat dak. De ingang is gesitueerd in een aanbouw die in het midden van de gevel opgetrokken is. Aan de noordzijde is een aanbouw gebouwd waarin de kleedkamers en douches ingericht zijn. Achter deze aanbouw is recent en bijkomende aanbouw opgericht met ruimte voor berging en technieken. Tegen de zuidgevel is een aanbouw met een hoogte van ca. 3 m opgericht over de volledige breedte van het gebouw. Deze aanbouw heeft een hoogte van ca. 3 m en wordt vooral gebruikt als berging. Ook aan de achterzijde is over de volledige lengte een aanbouw gebouwd met een breedte van ca. 4 m en een hoogte van ca. 3 m. De voorgevel, die naar de Oudebaan gericht is, is bijna volledig als een niet-afgewerkte blinde wand opgevat. De sporthal wordt in het oosten omgeven door een geasfalteerd parkeerterrein. Er is ruimte voor 80 voertuigen.

Kaart 2: Omgeving sporthal Erps-Kwerps



De sporthal bevindt zich aan de oostzijde op 5 m van de perceelsgrens. Het perceel ten oosten van de sporthal wordt gebruikt als huiskavel door een kleinschalig landbouwbedrijf.

Figuur 21: Bestaande feitelijke toestand omgeving sporthal



Bron: google.be/maps

4.5.2.4. Ontsluiting

De sporthal wordt ontsloten door de Oudebaan. De Oudebaan is in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg van type III. De functie van deze wegen is beperkt tot toegang geven. De Kwerpsebaan en de Nederokkerzeelsesteenweg zijn aangeduid als lokale wegen type II.

4.5.2.5. Omvang plangebied

Het gebied heeft een omvang van ca. 8.250 m²

4.5.2.6. Opties voor bijkomende sportinfrastructuur

De ruimte voor bijkomende sportinfrastructuur is beperkt. Het perceel is bijna volledig bebouwd en verhard. De parkeercapaciteit moet behouden blijven.

4.5.2.7. Ruimtelijke afweging

Dit plangebied is volledig gelegen in een bestemmingszone met een geëigende bestemming (woongebied), maar gelegen in effectief overstromingsgebied.

De sporthal is weliswaar gelegen nabij het dorpsplein van Erps (afstand 300 m in vogelvlucht, 360 m via de voetweg Paddenstraat) en nabij de voetbalterreinen van Erps-Kwerps (afstand 300 m in vogelvlucht, 430 m via de voetweg langs kapel en kasteel), maar het gebouw sluit visueel en ruimtelijk niet aan bij deze omgevingen. De morfologie en schaal van het gebouw en het parkeerterrein zijn, omwille van de ligging aan de rand van het binnengebied in de vallei van de Weesbeek en naast het beschermde dorpsgezicht van het kasteel Ter Bruggen, 'omgevingsvreemd'. De ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en het parkeerterrein is beperkt.

Door de ligging tussen de twee kernen en het relatief dichte netwerk van trage wegen is de sporthal goed bereikbaar voor de bewoners van deze kernen. De omgeving van de sporthal wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer. De meest nabij bushaltes zijn gelegen in de Klapstraat (halte Maalderij, afstand 270 m, buslijn 352, 516, 522, 528 en 530) en de Nederokkerzeelsesteenweg (halte Erps-Kwerps kerk, afstand 270 m, buslijn 271 en 652).

Het gebied is onvoldoende groot voor bijkomende infrastructuur. Het is niet geschikt voor het uitbreiden van activiteiten op gemeentelijk niveau.

Het uitbreiden van het plangebied naar het westen sluit niet aan bij de schaal van de gebouwen en de functies in de omgeving. Nieuwe gebouwen kunnen morfologisch en landschappelijk niet in deze omgeving geïntegreerd worden. De inname van dit gebied leidt tot ruimtelijke versnippering, het aantasten van de omgevingswaarde en het beperken van ruimte voor water.

4.5.2.8. Conclusie ruimtelijke afweging

Het gebied komt niet in aanmerking voor het bundelen van bijkomende sport- en recreatieve infrastructuur op gemeentelijk niveau. Het gebied is te klein, gelegen in effectief overstromingsgebied en is niet gelegen nabij de Leuvensesteenweg of langs een lokale weg type I.

4.5.2.9. Suggestie mogelijke ontwikkeling

Het gebied is aangeduid als overstromingsgebied. De multifunctionele hal kan beter geïntegreerd worden in de nieuwe cluster voor competitiesporten. Het gebied kan, na sloop van de bestaande hal, opgenomen worden in een planologische ruil.

Tabel 5: Afweging omgeving Sporthal Erps-Kwerps

planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	
mobiliteitsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.5.3. Omgeving centrum Meerbeek

4.5.3.1. Ruimtelijke situering

Het terrein in het centrum van Meerbeek was tot voor kort een lokaal bedrijventerrein. Het bedrijf heeft de site verlaten. De site is gelegen naast de kerk en de begraafplaats in het centrum van de kern. De site wordt ontsloten door de Sint-Antoniussstraat die daar het dorpsplein vormt. In het zuidwesten grenst het plangebied aan de tuinen van de woningen van de Wijnegemhofstraat, in het noordwesten aan de Tergesselbeek en de open ruimte, in het noordoosten aan het kerkhof en in het zuiden aan het dorpsplein.

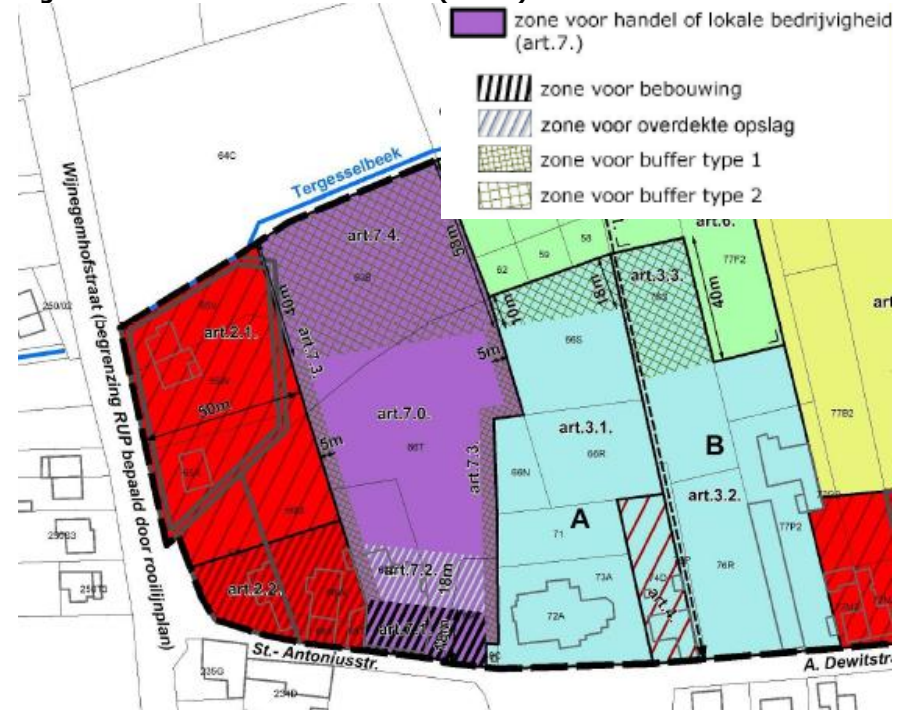
Figuur 22: Situering plangebied centrum Meerbeek



4.5.3.2. Bestaande juridische toestand

De site is opgenomen in het RUP centrum Meerbeek en aangeduid als terrein voor handel of lokale bedrijvigheid. Een groot deel van het plangebied is niet bebouwbaar.

Figuur 23: RUP centrum Meerbeek (detail)



4.5.3.3. Bestaande feitelijke toestand

De site is verlaten. Het gebouw met de toonzaal is ingeplant op de rooilijn en goed onderhouden. Het terrein is bijna volledig opgeruimd. Achteraan op het terrein zijn nog enkele betonnen constructies niet gesloopt. Het terrein staat te koop.

Figuur 24: Toegang tot het terrein



4.5.3.4. Ontsluiting

Het terrein wordt enkel ontsloten langs de Sint-Antoniusstraat. De toegang is gelegen naast de kerk en op het dorpsplein. Er zijn geen andere toegangen tot het perceel.

4.5.3.5. Omvang plangebied

Het gebied heeft een omvang van ca. 8.800 m²

4.5.3.6. Opties voor bijkomende sportinfrastructuur

Het plangebied heeft een beperkte omvang. De woonbebouwing langs de Sint-Antoniusstraat moet behouden blijven. De omgeving van de beek moet gevrijwaard worden van constructies. De beperkte breedte van het perceel en de nabijheid van de woningen en de beschermde kerk leiden mogelijk tot bijkomende beperkingen.

De site is gelegen in de kern Meerbeek. Deze omgeving is, gelet op de bepalingen van het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, enkel geschikt voor sport- en recreatieinfrastructuur gericht op de kern.

4.5.3.7. Ruimtelijke afweging

Dit plangebied is niet gelegen in een bestemmingszone met een geëigende bestemming. Het gebied bevindt zich pal in het centrum van de kern Meerbeek. De parochiekerk Sint-Antonius en de pastorie zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Omwille van de ligging naast kerk, begraafplaats en woningen en de morfologie en schaal van de gewenste sportinfrastructuur is het terrein niet geschikt voor het bundelen van gemeentelijke sportvoorzieningen.

Door de ligging in de kern en nabij de Wijnegemhofstraat (lokale weg type I: verbinden en ontsluiten op lokaal niveau) is het terrein in theorie goed bereikbaar met de wagen. Het segment van de Sint-Antoniusstraat dat gevat is tussen het dorpsplein en de Wijnegemhofstraat, heeft echter een zeer beperkte breedte, plaatselijk geen voetpaden, geen fietspaden en is aangeduid als zone 30. De meest nabijge bushalte (Meerbeek Anastasia: buslijn 351,

516, 521, 530 en 651) is gelegen op ca. 375 m. Via voetweg nr. 62 is de site goed bereikbaar voor de bewoners van de kern Everberg.

Het gebied (8.731 m²) is onvoldoende groot voor het gewenste programma van de bijkomende sport- en recreatieinfrastructuur. Het gebied is niet geschikt voor het vestigen van een sportcluster op gemeentelijk niveau.

4.5.3.8. Conclusie ruimtelijke afweging

Het gebied komt niet in aanmerking voor het bundelen van bijkomende sport- en recreatieve infrastructuur op gemeentelijk niveau.

4.5.3.9. Suggestie mogelijke ontwikkeling

De door het RUP bepaalde bestemming handel en lokale bedrijvigheid is achterhaald. Het plangebied sluit aan op de beekvallei en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gewestplan) en parkgebied (RUP). Het gebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De strook langs de Sint-Antoniusstraat kan beter bestemd worden als woongebied (met ruimte voor lokale handel en diensten). De strook langs de Tergesselbeek kan beter bestemd worden als open ruimte functie. Dit deel van de site kan opgenomen worden in een planologische ruil.

Tabel 6: Afweging omgeving centrum Meerbeek

planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	
mobilitétsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.5.4. Omgeving Noodbosweg

4.5.4.1. Ruimtelijke situering

Het terrein is gelegen in het hoofddorp Kortenberg, tussen het psychiatrisch ziekenhuis en het regionaal bedrijventerrein D'Ieteren. Het terrein grenst in het noorden aan het containerpark en in het zuiden net niet aan de Leuvensesteenweg. Het terrein wordt ontsloten door de Noodbosweg.

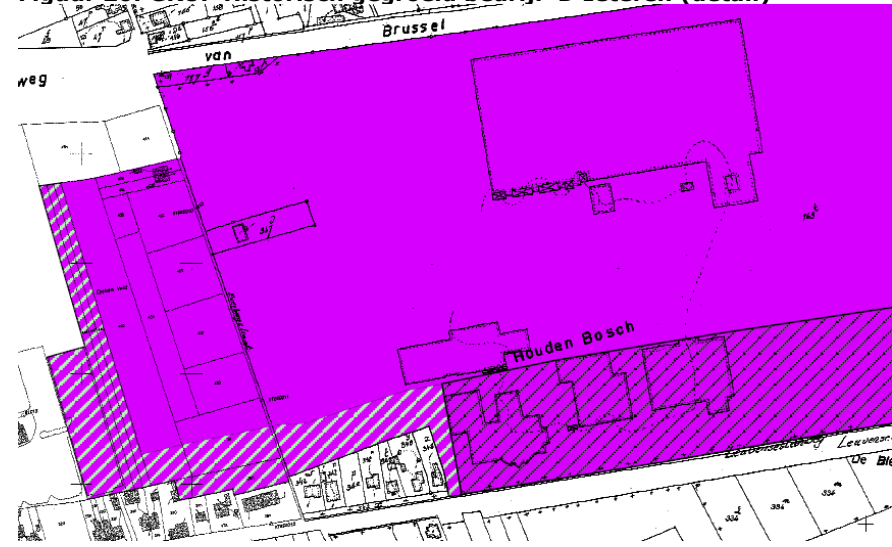
Figuur 25: Situering plangebied Noodbosweg



4.5.4.2. Bestaande juridische toestand

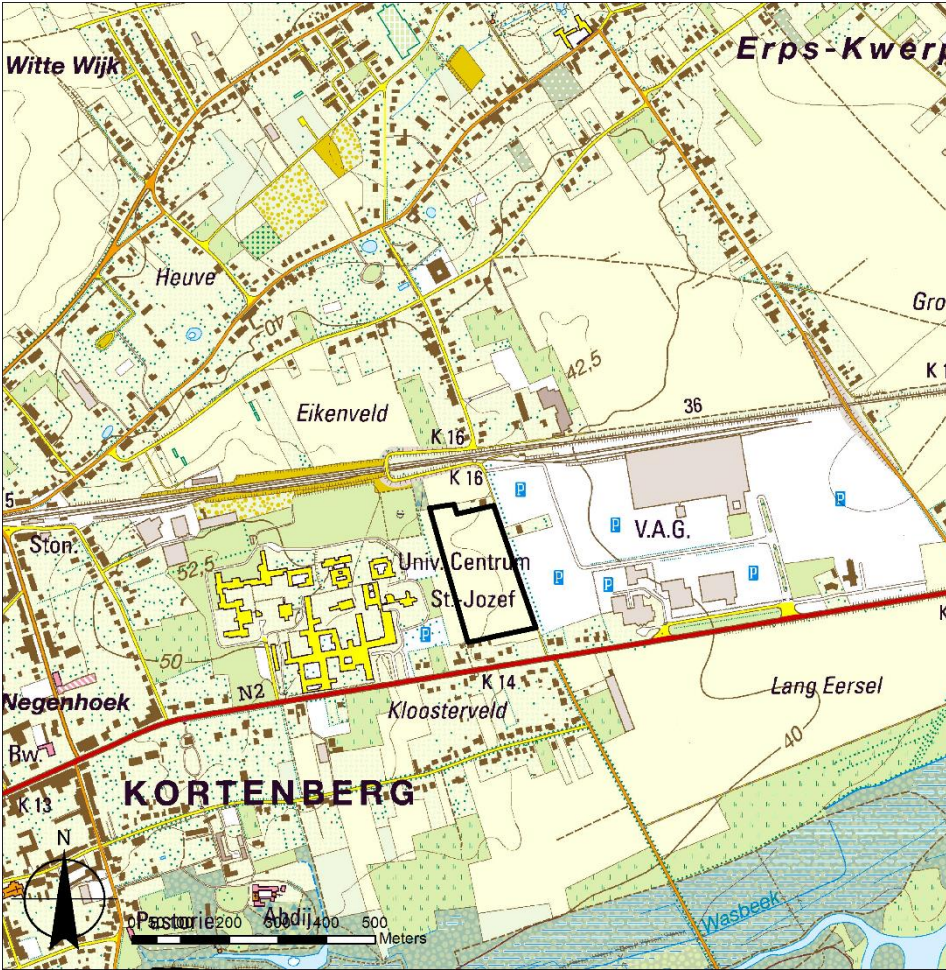
Het plangebied was volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze bestemming was bepaald in functie van mogelijke behoeften voor het psychiatrisch ziekenhuis. De bestemming is in 2006 gewijzigd door het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Historisch gegroeid bedrijf 'D'Ieteren - Kortenberg'.⁴⁴ Het gebied is zo gelegen in de bestemmingszone 'gebied voor bedrijfsactiviteiten van een historisch gegroeid bedrijf' en is aangeduid voor de beperkte uitbreiding van de historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten. De oostelijke en zuidelijke rand van het gebied zijn aangeduid voor waterbeheerwerken (overdruk).

Figuur 26: GRUP Historisch gegroeid bedrijf 'D'Ieteren (detail)



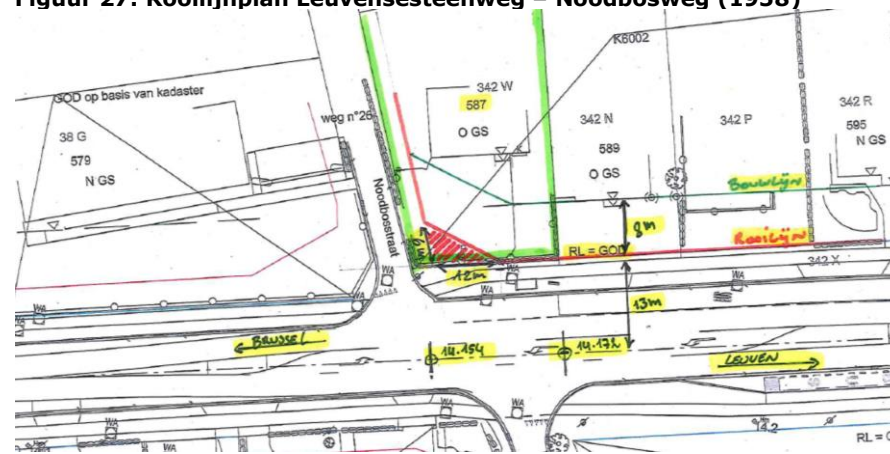
⁴⁴ Definitief vastgesteld op 19/05/2006 zie: https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/GRUPS/GRUPS-Detail/rid/RUP_02000_212_00155_00001

Kaart 3: Omgeving Noodbosweg



Langs het kruispunt met de Leuvensesteenweg is een rooilijnplan opgesteld (KB 03/12/1958) dat bepaalt de breedte van de Noodbosweg. Deze openbare weg heeft volgens dit plan een breedte van 12 m.

Figuur 27: Rooilijnplan Leuvensesteenweg – Noodbosweg (1958)



Bron: AWW

4.5.4.3. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied wordt gebruikt als akker. De percelen zijn feitelijk samengevoegd en worden door een beperkt aantal landbouwers bewerkt. Net ten noorden van het plangebied is het gemeentelijk containerpark gelegen. Aan de straatzijde zijn twee woningen ingeplant. Het kruispunt met de Leuvensesteenweg wordt bepaald door de handelsfunctie (links) en kantoor (rechts). Het kruispunt is geregeld met verkeerslichten. De feitelijke breedte van de weg komt niet overeen met het rooilijnplan ter hoogte van het kruispunt.

Figuur 28: Beeld plangebied Noodbosweg



4.5.4.4. Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de Noodbosweg. De verbinding onder het spoor is beperkt tot voetgangers en fietsers. De Noodbosweg sluit met verkeerslichten aan op de Leuvensesteenweg. De Leuvensesteenweg is een secundaire weg van categorie III. *"Secundaire wegen zijn wegen die een belangrijke rol spelen in het ontsluiten van gebieden naar de primaire wegen en naar de hoofdwegen (= verzamelfunctie op bovenlokaal niveau) en die tevens op lokaal niveau van belang zijn voor de bereikbaarheid van de diverse activiteiten langsheen deze wegen (= toegang geven). De provincie maakt onderscheid tussen 3 types. Secundaire weg type III garandeert van een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. De verbindingfunctie voor het autoverkeer is ondergeschikt aan het openbaar vervoer en de fiets. ... Een groot deel van deze wegen (m.n. de oude steenwegen) hebben een ruimtelijk structurerend karakter omwille van de bebouwing en de aanwezige activiteiten."*⁴⁵

4.5.4.5. Omvang plangebied

Het gebied heeft een omvang van ca. 39.000 m²

4.5.4.6. Opties voor bijkomende sportinfrastructuur

Het plangebied is ruim en heeft een eenvoudige structuur (lengte 265 m, breedte 135 m) waardoor verschillende opties voor het optrekken van gebouwen of het aanleggen van terreinen mogelijk zijn. Omwille van de ligging naast het ziekenhuis en het bedrijventerrein en nabij de spoorweg en de Leuvensesteenweg, is de ruimtelijke draagkracht erg hoog.

⁴⁵ Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, gecoördineerde versie 2012, p. 279

4.5.4.7. Ruimtelijke afweging

Dit plangebied is gelegen in een bestemmingszone met een harde bestemming. De bestemming is 13 jaar na de vaststelling van het plan nog niet gerealiseerd. Het gebied is gelegen tussen regionale functies en heeft daardoor een hoge ruimtelijke draagkracht. Het heeft een ruime oppervlakte en een eenvoudige structuur waardoor er tal van mogelijkheden zijn om gebouwen te bouwen en terreinen aan te leggen.

Het plangebied is centraal gelegen in de gemeente, in het hoofddorp Kortenberg en grenst onmiddellijk aan de kern Erps-Kwerps. In een straal van 2.000 m woont 80% van de gemeentelijke bevolking. Het plangebied is met de wagen vanuit alle richtingen goed bereikbaar. Elke kern is immers met lokale wegen type I of type II verbonden met de Leuvensesteenweg. De omgeving is eveneens goed bereikbaar met de fiets gelet op de vrijliggende fietspaden langs de Leuvensteenweg, de fietssnelweg langs het spoor, de Prinsendreef naar Everberg en de afwezigheid van doorgaand verkeer in de Noodbosweg. De meest nabije bushaltes zijn gelegen op de Leuvensesteenweg (halte Sint-Jozefkliniek, afstand 500 m, buslijn 358, 523 en 658).

De ligging naast het ziekenhuis biedt opties voor samenwerking en medegebruik. Er kan geopteerd worden voor het bundelen van de parkeerterreinen en de ontsluiting. Het parkeerterrein van het ziekenhuis heeft tijdens wekdagen een hoge bezettingsgraad tot 18.00u, de bezettingsgraad van een parkeerterrein van sportinfrastructuur stijgt significant na 19.00u. Het plangebied sluit aan bij de sportterreinen van het ziekenhuis, waardoor er minstens op ruimtelijk vlak synergiën mogelijk zijn.

Het gebied is voldoende groot voor bijkomende infrastructuur. Het is omwille van de planologische, ruimtelijke en geografische ligging geschikt voor het uitbreiden van activiteiten op gemeentelijk niveau. Nieuwe gebouwen kunnen morfologisch en landschappelijk in deze omgeving geïntegreerd worden. De inname van dit gebied leidt niet tot ruimtelijke versnippering, tast de omgevingswaarde niet aan en leidt niet tot hinderlijke verkeersstromen.

4.5.4.8. Conclusie ruimtelijke afweging

Het gebied komt in aanmerking voor het bundelen van bijkomende dynamische sportinfrastructuur op gemeentelijk niveau. Het terrein biedt opties tot samenwerking en synergiën met het aanpalende Sint-Jozef ziekenhuis. De parkeerterreinen kunnen gebundeld worden waardoor de max. capaciteit beperkt kan worden. Dit geldt mogelijk ook voor de sportterreinen op de campus van het ziekenhuis. Dit medegebruik kan de totale nieuwe ruimtebehoefte beperken. Mits medegebruik is het gebied mogelijk voldoende groot om ook de gemeentelijke werkplaatsen op deze locatie te vestigen (zie verder).

4.5.4.9. Suggestie mogelijke ontwikkeling

Op basis van de samenwerking met het ziekenhuis kan een gedetailleerd masterplan opgesteld worden. Dit masterplan kan onderzoeken en aanduiden of de parkeerterreinen en de ontsluiting gebundeld kunnen worden en of het verlengen van de busbaan op de Leuvensesteenweg daardoor mogelijk wordt. Een sterke samenwerking kan leiden tot een beperktere ruimtebehoefte waardoor er mogelijk ook ruimte is voor het vestigen van de gemeentelijke werkplaatsen.

Tabel 7: Afweging omgeving Noodbosweg

planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
mobiliteitsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.5.5. Omgeving Leuvensesteenweg

4.5.5.1. Ruimtelijke situering

Het terrein is gelegen langs de Leuvensesteenweg net ten zuiden van het regionaal bedrijventerrein D'Ieteren. Het terrein grenst in het westen aan autohandel ACT, in het zuiden en oosten aan een open agrarisch gebied. Het terrein wordt ontsloten door de Leuvensesteenweg.

De autohandel is gevestigd op een smal perceel dat zeer diep in de open ruimte snijdt (ca. 165 m).

Figuur 29: Situering plangebied Leuvensesteenweg



4.5.5.2. Bestaande juridische toestand

Het plangebied was volgens het gewestplan gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Dit gebied is niet herbevestigd als agrarisch gebied.⁴⁶ Het natuurgebied ten zuiden van het agrarisch gebied (vallei van de Wasbeek) is aangeduid als Habitatrichtlijngebied (BE2400010 | Valleigebied tussen Melsbroek, Kampenhout, Kortenberg en Veltem). Het plangebied is gelegen binnen de perimeter van 700 m. Dit houdt in dat een mogelijke ontwikkeling pas beoordeeld kan worden wanneer nagegaan is of het project negatieve gevolgen kan hebben voor de beschermde habitats. Dit onderzoek wordt onder meer uitgevoerd door de voortoets en de passende beoordeling.

Figuur 30: Bestemmingsplan Leuvensesteenweg



⁴⁶ Zie: https://agnas.ruimteinfo.be/planningsprocessen/plpr_bg/agnas/docs/zdp/zdp_haq_op_kaart_1_bvr_20090424.pdf

4.5.5.3. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied wordt gebruikt als akker. De percelen zijn feitelijk samengevoegd en worden door een beperkt aantal landbouwers bewerkt.

Figuur 31: Bestaande gebruik gebied Leuvensesteenweg



4.5.5.4. Ontsluiting

De akkers worden ontsloten via de Prinsendreef. De Prinsendreef is in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg van type III. De functie van deze wegen is beperkt tot toegang geven. Een nieuwe ontsluiting via de Leuvensesteenweg wordt niet toegestaan door de beheerder van de weg, het Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV).

4.5.5.5. Omvang plangebied

Het gebied heeft een omvang van ca. 35.500 m²

4.5.5.6. Opties voor bijkomende sportinfrastructuur

Het plangebied is ruim maar heeft een onregelmatige vorm (lengte ca. 350 m, variabele breedte van 60 m tot 150 m). Gelet op de ruimtelijke structuur is de ruimtelijke draagkracht nabij de Leuvensesteenweg het hoogst (aanpalend aan garage, tegenover D'Ieteren). Omwille van de ruime oppervlakte zijn er verschillende opties voor het inplanten van gebouwen en terreinen. De parkeerterreinen kunnen aangelegd worden op de delen met een onregelmatige vorm waardoor restruimten beperkt worden.

4.5.5.7. Ruimtelijke afweging

Dit plangebied is gelegen in een bestemmingszone met een zachte bestemming (landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Het is deel van een groter geheel van open ruimte (landbouw- en natuurgebied) en heeft daardoor een beperkte ruimtelijke draagkracht. Een nieuwe bijkomende ontsluiting langs de Leuvensesteenweg is omwille van de beleidsvisie van AWV niet mogelijk. Een ontsluiting via de Prinsendreef is omwille van de aard van de weg en de categorisering in het mobiliteitsplan niet wenselijk.

Het gebied heeft een onregelmatige structuur waardoor een functionele ontwikkeling beperkt wordt.

De omgeving is met de fiets enkel bereikbaar via de vrijliggende fietspaden langs de Leuvensteenweg en de Prinsendreef. De meest nabije bushalte is gelegen op de Leuvensteenweg (halte Erps-Kwerps Prinsendreef, afstand 150 m, buslijn 358, 523 en 658).

Het gebied ligt ver van het centrum en in een structureel open ruimte gebied gelegen. Omwille van de fysieke scheiding door de Leuvensteenweg zijn er geen opties voor samenwerking en medegebruik met het ziekenhuis.

Het gebied is voldoende groot voor bijkomende infrastructuur. Het is omwille van de planologische en ruimtelijke ligging niet geschikt voor het uitbreiden van sport- en recreatieactiviteiten op gemeentelijk niveau. Nieuwe gebouwen en terreinen kunnen landschappelijk en functioneel in deze omgeving niet geïntegreerd worden. De inname van dit gebied leidt tot ruimtelijke versnippering, tast de omgevingswaarde aan en creëert hinderlijke verkeersstromen.

4.5.5.8. Conclusie ruimtelijke afweging

Het gebied komt niet in aanmerking voor het bundelen van bijkomende sport- en recreatieve infrastructuur op gemeentelijk niveau. Het is deel van de open ruimte en kan niet ontsloten worden via de Leuvensteenweg.

Tabel 8: Afweging omgeving Leuvensteenweg

planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
mobiliteitsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.5.6. Omgeving Gulden Delle

4.5.6.1. Ruimtelijke situering

Het terrein is gelegen in het noordoosten van de kern Kortenberg. Het open landbouwgebied is gevat tussen het bedrijventerrein en het woongebied. Het wordt omgeven door de spoorweg Brussel-Leuven (noorden) en het woonlint van de Brusselsesteenweg (zuiden), het bedrijventerrein Guldendelle (westen) en de woonomgeving Guldendelle – Elisabethlaan (oosten). Door het gebied loopt de Jean Baptist Vinkstraat. Deze weg verbindt de woonomgeving met het bedrijventerrein.

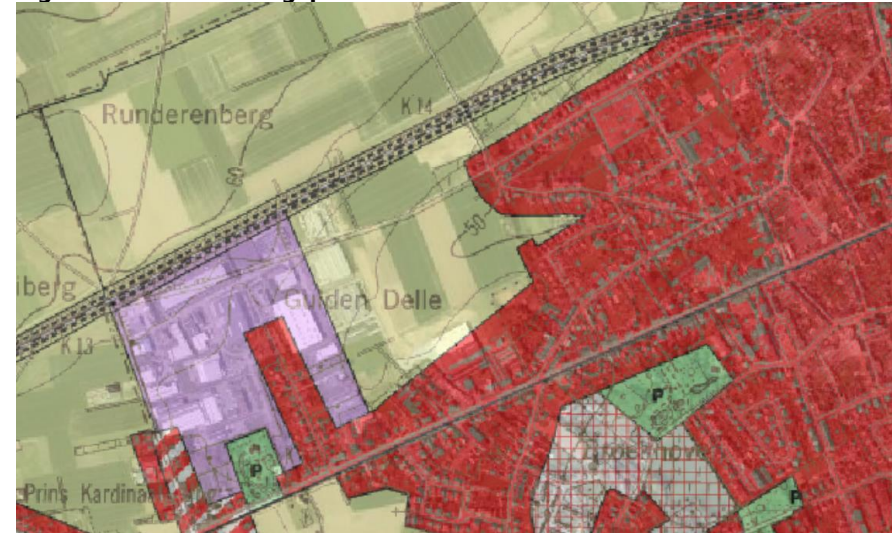
Figuur 32: Situering plangebied Gulden Delle



4.5.6.2. Bestaande juridische toestand

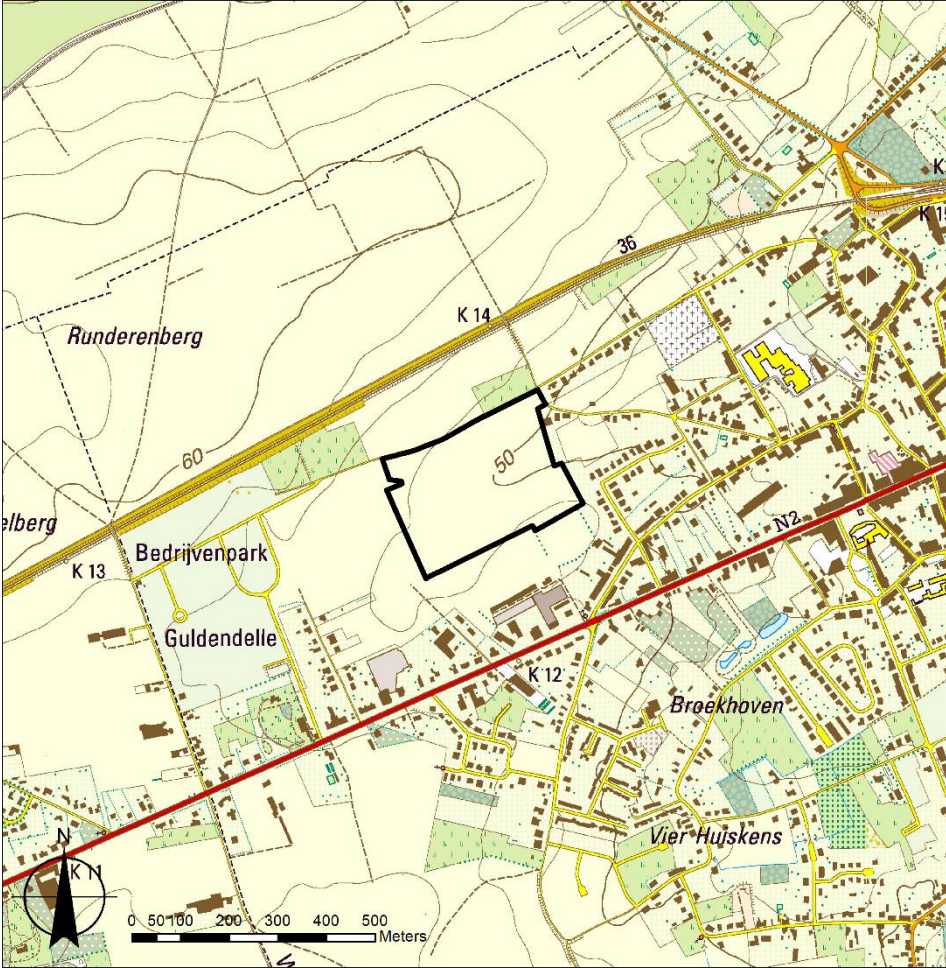
Het gebied is op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied. Het is niet herbevestigd als agrarisch gebied.⁴⁷ Het bedrijventerrein is met het RUP Gulden Delle uitgebreid naar het oosten (tot en met de Karel Van Miertstraat). Het plangebied wordt omgegeven door woongebied, een lokaal bedrijventerrein en het tracé van de spoorweg.

Figuur 33: Bestemmingsplan Gulden Delle



⁴⁷ Zie: https://agnas.ruimteinfo.be/planningsprocessen/plpr_bg/agnas/docs/zdp/zdp_haq_gp_kaart_1_bvr_20090424.pdf

Kaart 4: Omgeving Gulden Delle



4.5.6.3. Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied wordt volledig gebruikt als akker. De percelen zijn feitelijk samengevoegd en worden door een beperkt aantal landbouwers bewerkt.

Figuur 34: Bestaand gebruik gebied Gulden Delle



4.5.6.4. Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via het bedrijventerrein, m.n. Theodoor Swartsstraat en Jean Baptist Vinkstraat. De verbinding naar de Guldendellestraat is niet toegelaten voor gemotoriseerd verkeer (met uitsluiting van landbouwvoertuigen). De Leuvensesteenweg is in het mobiliteitsplan aangeduid voor bovenlokaal verkeer, de Guldendellestraat en de Elisabethlaan zijn in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale wegen van type III. De functie van deze laatste is beperkt tot toegang geven.

4.5.6.5. Omvang plangebied

Het gebied heeft een omvang van ca. 85.000 m²

4.5.6.6. Opties voor bijkomende sportinfrastructuur

Het plangebied is zeer ruim en heeft een regelmatige vorm (lengte ca. 330 m, breedte ca. 240 m) waardoor er tal van ontwikkelingsopties zijn en mogelijkheden voor het inplanten van gebouwen, terreinen en parkeerterreinen. Omwille van de nabijheid van het bedrijventerrein en de bedrijvigheid langs de Leuvensesteenweg is de ruimtelijke draagkracht in het oosten het hoogst. .

4.5.6.7. Ruimtelijke afweging

Dit plangebied is gelegen in een bestemmingszone met een zachte bestemming. Het gebied is deel van de open ruimte. Het is gelegen in de rand van het hoofddorp op ca. 800 m van het kernwinkelgebied en op ca. 1.000 m van het station. Het plangebied is zo gelegen nabij het kernwinkelgebied, diensten en voorzieningen van het hoofddorp.⁴⁸ Het is volledig omsloten door bebouwing en lijninfrastructuren en heeft daardoor een hoger ruimtelijke draagkracht. De ontsluiting kan via het bedrijventerrein behouden blijven.

Fietsers en voetgangers beschikken via de Guldendellestraat, de zogenaamde Frans Huygensweg en de Elisabethlaan over rechtstreekse verbindingen naar het centrum, het station en de fietssnelweg. De omleidende auto-ontsluiting via het bedrijventerrein stimuleert het gebruik van de fiets voor korte afstanden.

⁴⁸ Afstand tot dorpsplein: 900m via looplijnen en 690m in vogelvlucht; afstand site Colomba tot dorpsplein: 800m via looplijnen en 570m in vogelvlucht.

De meest nabije bushalte is gelegen op de Leuvensesteenweg (halte Kortenberg Kapelleke, afstand ca. 450 m, buslijn 351, 352, 358, 522, 523, 528, 652 en 658).

De ligging nabij het bedrijventerrein (gebundeld parkeren) biedt opties voor samenwerking en medegebruik.

Het gebied is voldoende groot voor bijkomende sportinfrastructuur. Het heeft een regelmatige vorm waardoor er tal van opties zijn voor een ontwikkeling en is omwille van de ruimtelijke ligging geschikt voor het uitbreiden van sport- en recreatieactiviteiten op gemeentelijk niveau. Nieuwe gebouwen en terreinen kunnen landschappelijk en functioneel in deze omgeving geïntegreerd worden. Planologisch kan een ontwikkeling gemotiveerd worden via planologische ruil. De inname van dit gebied leidt niet tot ruimtelijke versnippering, tast de omgevingswaarde niet aan en creëert geen hinderlijke verkeersstromen.

4.5.6.8. Conclusie ruimtelijke afweging

Het gebied komt ruimtelijk in aanmerking voor het bundelen van bijkomende sportinfrastructuur op gemeentelijk niveau. Planologisch is dergelijke ontwikkeling (onder meer) mogelijk via een planologische ruil.

4.5.6.9. Suggestie mogelijke ontwikkeling

Op basis van de planopties en de mogelijke planologische ruil kan een gedetailleerd masterplan opgesteld worden. Dit masterplan kan onderzoeken hoeveel ruimte voor sportinfrastructuur aangesneden wordt en welke functies in de overige delen van dit gebied ingeplant kunnen worden.

Tabel 9: Afweging omgeving Guldendelle

planologische aspecten							
gepaste bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
harde bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
zachte bestemmingszone	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
open ruimtegebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
nabij kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
in kwetsbare gebieden	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in het hoofddorp	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in woonkernen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ligging in de open ruimte	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimtelijke aspecten							
omgeven door bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
aan rand van bebouwing	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
functionele integratie	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
samenwerking/medegebruik	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang kleiner dan 2 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang ≥ 3,5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
omvang > 5 ha.	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
mobiliteitsaspecten							
centrale ligging	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting auto	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting trage wegen	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ontsluiting openbaar vervoer	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3
ruimte voor parkeren	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3

4.6. Conclusie ruimtelijk onderzoek sportterreinen

4.6.1. Conclusies

1. Het ruimtelijk vooronderzoek duidt aan dat er nood is aan bijkomende infrastructuur voor sport en recreatie.
2. Geen enkel van de bestaande terreinen is voldoende groot om deze behoefte te realiseren.
3. De behoefte aan nieuwe ruimte voor sport en recreatie bedraagt tenminste 25.838 m².
4. Na een screening van 6 potentiële locaties, komen twee locaties in aanmerking voor het realiseren van een nieuw sportpark. Dit zijn de zoeklocaties Noodbosweg en Gulden Delle.
5. Beide zones zijn voldoende groot om de nood op lange termijn te verzekeren.
6. De zone Gulden Delle kan (enkel) gerealiseerd worden via een planologische ruil.
7. De zone Noodbosweg biedt meer kansen op samenwerking, medegebruik en synergiën.

4.6.2. Bijkomend te analyseren op korte termijn

1. Het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar de opties voor een grondige renovatie of herbouw van de polyvalente zaal van Erps-Kwerps.
2. Het bepalen of de overkapping van de petanqueterreinen in de site Colomba ook wenselijk is wanneer er op termijn een nieuwe binnenruimte gecreëerd wordt.
3. Het bepalen aan welke voorwaarden de nieuwe turnzaal moet voldoen (kleine zaal of ruime hal) en het onderzoeken of een eventuele kleine zaal gecombineerd kan worden met het gebruik van deze ruimte voor gevechtssporten.
4. Het bepalen hoeveel terreinen noodzakelijk zijn voor een leefbare en duurzame werking van de sporten squash, padel en racquetball.

4.6.3. Verder te onderzoeken

1. Onderzoek naar de haalbaarheid van synergiën bij de ontwikkeling in het gebied Noodbosweg en de opties tot het inrichten van het terrein (masterplan).
2. Onderzoek naar opties voor een planologische ruil voor het gebied Gulden Delle (bestemmingen, omvang, inrichting).

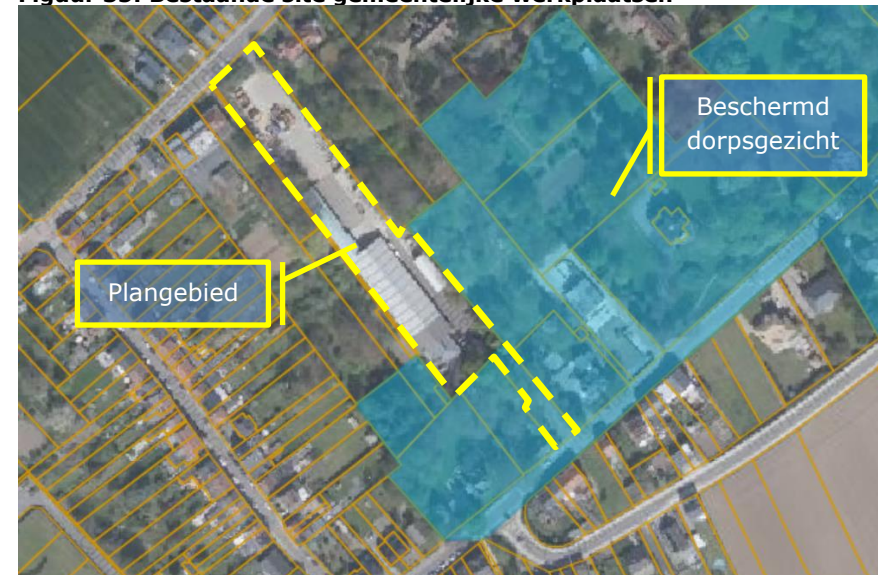
5. ONDERZOEK NAAR EEN ALTERNATIEVE LOCATIE VOOR DE GEMEENTELIJKE WERKPLAATSEN

5.1. Inleiding

De gemeente wil de gemeentelijke werkplaatsen herlokaliseren. Deze werkplaatsen zijn nu gelegen in een residentiële omgeving tussen de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat. Het terrein biedt weinig opties voor een functioneel gebruik (een lang smal perceel) en de functie is omgevingsvreemd (omgeven door parktuinen en deels gelegen in het beschermd dorpsgezicht: '*Ensemble van eclectische villa's*.', dat een ensemble van eclectische villa's en hun tuinen langs de Engerstraat omvat (ID 5160 definitief beschermd 30/05/2013).

Op basis van het gevoerde ruimtelijke onderzoek kan deze studie ook mogelijke locaties voor het herlokaliseren van de gemeentelijke werkplaatsen aanduiden.

Figuur 35: Bestaande site gemeentelijke werkplaatsen



5.2. Beschrijving gemeentelijke werkplaatsen

5.2.1. Ruimtelijke situering

De gemeentelijke werkplaatsen zijn gelegen in het binnengebied dat gevat wordt door de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat. Zij worden omgeven door een residentieel woongebied in het oosten en diepe tuinen van de woningen van de Nieuwstraat en de woningen Frans Mombaerstraat 161, 163 en 163A). Het gebied grenst in het zuidoosten aan het beschermd dorpsgezicht. Het zuidelijk deel van het perceel is gelegen in het beschermd dorpsgezicht. Het terrein is toegankelijk via de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat.

Figuur 36: Situering gemeentelijke werkplaatsen



Figuur 37: Toegang gemeentelijke werkplaatsen (Frans Mombaersstraat)



Figuur 38: Toegang gemeentelijke werkplaatsen (Engerstraat)



5.2.2. Bestaande juridische toestand

Het gebied is op het gewestplan aangeduid als woongebied. Het perceel van de gemeentelijke werkplaatsen is deels gelegen in en grenst aan het beschermd dorpsgezicht 'Ensemble van eclectische villa's'. Dit beschermd dorpsgezicht omvat een ensemble van eclectische villa's en hun tuinen langs de Engerstraat (ID 5160 definitief beschermd 30/05/2013).

Figuur 39: Bestemmingsplan omgeving gemeentelijke werkplaatsen



Het dorpsgezicht is beschermd omwille van de historische en sociaal-culturele waarde. De historische waarde wordt bepaald door het zeldzaam en markant geheel van dertien eclectische villa's en één dorpswoning gelegen aan de historische Engerstraat. De woningen zijn in hoofdzaak omgevormd tot of opgetrokken als residentiële tweede verblijfplaats door adel, burgerij en dorpsnotabelen in de periode circa 1875-1925. Niet enkel de woningen, maar ook de oorspronkelijke tuinomkadering met laat-landschappelijke tuinaanleg, tuinelementen en straatafsluitingen zoals de fraaie smeedijzeren hekken, tuinmuren en hagen, alsook de aan de belle époque inherente dienstwoningen, remises en stallen, zijn grotendeels bewaard. Hierdoor bezit het geheel een hoge authenticiteitswaarde en ensemblewaarde en vormt het een bijzonder representatief voorbeeld van de toenmalige rijke wooncultuur van de adel en de gegoede burgerij. De sociaal-culturele waarde van dit ensemble wordt bepaald doordat het bijzonder illustratief is voor de economische en sociaal-culturele ontwikkeling van Erps-Kwerps rond de eeuwwisseling waarbij het rurale karakter van deze plattelandsgemeente, mede door de aanwezigheid sinds 1866 van een treinstation, voorgoed en ingrijpend werd gewijzigd ten voordele van een zuiver residentiële bebouwing met villakarakter.⁴⁹

⁴⁹ Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/114>

5.2.3. Bestaande feitelijke toestand

Het lange en smalle perceel wordt volledig gebruikt door de gemeentelijke werkplaatsen. De centrale werkplaats is centraal in het perceel geplaatst en bestaat uit een ruime loods met een oppervlakte van ca. 1.250 m². Naast en tegen deze loods zijn drie andere loodsen opgetrokken. Deze hebben een oppervlakte van 340 m² (noorden), 150 m² (oosten) en 150 m² (zuiden). Het parkeerterrein bevindt zich tussen de loods en de Frans Mombaersstraat en heeft een oppervlakte van ca. 2.400 m².

5.2.4. Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via Frans Mombaersstraat en de Engerstraat. Deze straten zijn in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale wegen van type II. De functie van deze wegen is beperkt tot lokaal ontsluiten en toegang geven.

5.2.5. Probleemstelling

Het perceel heeft een onvoldoende oppervlakte en kan omwille van de structuur niet optimaal gebruikt worden. De functie is omgevingsvreemd. De gemeente moet omwille van de beperkte oppervlakte materialen op andere locaties opslaan (waaronder lokalen in de multifunctionele hal van Erps-Kwerps). Een nieuwe hal met meer ruimte en een logische indeling en structuur zal de werking optimaliseren.

5.3. Plan van eisen voor de werkplaatsen

De nieuwe locatie voor de gemeentelijke werkplaatsen moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

5.3.1. Omvang

De gemeentelijke werkplaatsen hebben behoefte aan tenminste 2.500 m² aan ruimte voor gebouwen en tenminste 2.500 m² aan ruimte voor parkeren en buitenopslag.

In functie van de ligging is er meer of minder ruimte nodig voor een kwalitatieve ruimtelijke integratie (omgevingsaanleg, buffer).

5.3.2. Ligging

De gemeentelijke werkplaatsen worden bij voorkeur gesitueerd in de nabijheid van een bedrijventerrein of bedrijven. Dat zijn omgevingen met een hogere ruimtelijke draagkracht. Dit houdt in dat de activiteiten niet of minder hinderlijk zijn en dat de gebouwen beter in de omgeving ingeplant kunnen worden.

5.3.3. Ontsluiting

De gemeentelijke werkplaatsen worden bij voorkeur ontsloten via een lokale weg type I. De hoofdontsluiting mijdt residentiële omgevingen.

5.4. Mogelijke alternatieven voor de werkplaatsen

Op basis van het vooronderzoek sportinfrastructuur kunnen 4 locaties aanreikt worden.

1. Noodbosweg
2. Gulden Delle
3. Centrum Meerbeek
4. Bedrijventerrein Gulden Delle

5.4.1. Locatie Noodbosweg

5.4.1.1. Positieve afwegingscriteria

- ✓ + Dit gebied is centraal gelegen.
- ✓ + De functie wordt gevat tussen grootschalige bovenlokale functies.
- ✓ + De functie kan aansluiten bij het gemeentelijk containerpark.
- ✓ + De functie kan morfologisch en functioneel aansluiten bij de nieuwe sportinfrastructuur.
- ✓ + De ruimtelijke draagkracht is hoog omwille van het bedrijventerrein D'Ieteren en de spoorweg en de (op twee na) afwezigheid van woningen.

5.4.1.2. Negatieve afwegingscriteria

- De opties voor het realiseren van een fysieke cluster met het containerpark worden beperkt door de nabijheid van de twee woningen.
- De nabijheid van het Sint-Jozefziekenhuis creëert randvoorwaarden en vereist een kwalitatieve ruimtelijke integratie.

- Het plangebied is mogelijk onvoldoende groot voor het vestigen van de gewenste sportinfrastructuur én de gemeentelijke werkplaatsen.

5.4.2. Locatie Gulden Delle

5.4.2.1. Positieve afwegingscriteria

- ✓ + Het gebied sluit aan bij het lokaal bedrijventerrein.
- ✓ + De ruimtelijke draagkracht is erg hoog (bedrijventerrein en spoorweg).
- ✓ + Dit gebied is erg groot en biedt verschillende ontwikkelingsopties.
- ✓ + De ontsluiting is gevat via het bedrijventerrein en de Leuvensesteenweg.

5.4.2.2. Negatieve afwegingscriteria

- Het gebied is erg groot, een mogelijke inplanting van de gemeentelijke werkplaatsen mag niet tot een ruimtelijke versnippering leiden maar moet kaderen in een globaal lange termijnplan voor de gewenste ordening.
- Deze locatie kan mogelijk enkel aangesneden worden mits een planologische ruil.

5.4.3. Locatie bedrijventerrein centrum Meerbeek

5.4.3.1. Positieve afwegingscriteria

- ✓ + Dit gebied heeft de juiste bestemming.
- ✓ + Het gebied is voldoende groot.

5.4.3.2. Negatieve afwegingscriteria

- Het gebied is niet centraal gelegen.
- De ontsluiting is niet gericht op de secundaire wegen maar via lokale wegen type I.
- De ruimtelijke draagkracht is beperkt (ligging nabij beschermd dorpsgezicht, nabij monument, in residentiële omgeving, naast parkgebied).

5.4.4. Bedrijventerrein Gulden Delle

5.4.4.1. Positieve afwegingscriteria

Op het bedrijventerrein zijn percelen nog niet bebouwd of zijn percelen met gebouwen beschikbaar.

- ✓ + De ruimtelijke draagkracht van de omgeving is erg hoog (bedrijventerrein en spoorweg).
- ✓ + De inplanting kan louter functioneel opgevat worden.
- ✓ + De ontsluiting is gevat via het bedrijventerrein en de Leuvensesteenweg.
- ✓ + De terreinen kunnen onmiddellijk ingenomen worden, er is geen planologisch initiatief noodzakelijk.

5.4.4.2. Negatieve afwegingscriteria

- Het is nog niet duidelijk welke terreinen op korte termijn beschikbaar zijn.

5.5. Conclusie locatiestudie gemeentelijke werkplaatsen

Het ruimtelijk onderzoek duidt aan dat er nood is de herlokalisatie van de gemeentelijke werkplaatsen. Deze herlokalisatie kan deel zijn van een planologische ruil. Dit houdt in dat langs de uitgeruste wegen (Frans Mombaersstraat en de Engerstraat) ruimte gecreëerd kan worden voor het bouwen van woningen (de bestemming woongebied blijft behouden) en dat het binnengebied gevrijwaard wordt van bebouwing (wijziging bestemming, uitbreiden parktuinen, planologische ruil).

5.5.1. Drie mogelijke omgevingen

Er zijn vier mogelijke locaties onderzocht, waarvan drie mogelijk in aanmerking komen voor het vestigen van de gemeentelijke werkplaatsen. Dit zijn de locaties Noodbosweg, het open ruimtegebied Gulden Delle en het bedrijventerrein Gulden Delle.

1. De locatie Noodbosweg biedt de kans op synergie met het gemeentelijk containerpark en de gemeentelijke sportcluster. Verder onderzoek moet aanduiden of deze omgeving voldoende groot is om beide functies te combineren.
2. Het bedrijventerrein Gulden Delle is nog niet volledig ontwikkeld. In het zuiden van de Karel Van Miertstraat is er een perceel niet bebouwd. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 7.700 m² en is meer dan voldoende groot voor het vestigen van de gemeentelijke werkplaatsen. Met vaste regelmaat worden er ook percelen met bebouwing op de markt aangeboden. Vele percelen hebben een omvang van ca. 5.000 m² en zijn dus in principe voldoende groot. Wanneer dergelijk perceel te koop gesteld wordt, kan dit een opportuniteit zijn.

3. De open ruimte ten oosten van bedrijventerrein Gulden Delle kan mogelijk (gedeeltelijk) herbestemd worden waardoor ruimte gecreëerd wordt voor de gemeentelijke werkplaatsen. Deze ruimte vormt een ingesloten gebied. Langs het westen is er een uitgeruste weg aangelegd (Karel Van Miertstraat). In het zuiden sluit dit gebied aan bij een bedrijf.

5.5.2. Bijkomend te analyseren

De concrete ruimtebehoefte van de gemeentelijke werkplaatsen kan meer gedetailleerd onderzocht worden. Nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot een meer functionele inrichting die minder ruimte behoeft. Mogelijk kunnen ruimten gestapeld worden, meervoudig gebruikt worden of zijn er synergiën met andere functies mogelijk. Dit onderzoek kan leiden tot het aanpassen van het plan van eisen.

5.5.3. Verder te onderzoeken

De grondwaarde van de ontwikkeling van de bestaande site (ruimte voor wonen langs de Frans Mombaersstraat en de Engerstraat) kan geraamd worden. De opties van een planologische van dit perceel moeten verder onderzocht worden.

Gedetailleerd ruimtelijk onderzoek moet aanduiden of het gebied Noodbosweg voldoende ruimte biedt voor het vestigen van de twee functies (sportinfrastructuur en gemeentelijke werkplaatsen). De opties tot het inrichten van het terrein moeten via een masterplan concreet bepaald worden.

Er moet onderzocht worden of het niet-bebouwde perceel langs de Karel Van Miertstraat in het bedrijventerrein Gulden Delle of andere geschikte bebouwde percelen op het bedrijventerrein beschikbaar zijn en welke voorwaarden hieraan verbonden zijn.

Verder onderzoek moet de opties voor een planologische ruil voor het open ruimtegebied Gulden Delle aanreiken (bestemmingen, omvang, inrichting).