

MASTERPLAN CAERENBERG & KEPERENBERG

INTRO

Het document dat voor u ligt is het resultaat van een intensieve analyse, denkoefening en workshops met de gebruikers van Caerenberg en Keperenberg. Tijdens het proces is veel belang gehecht aan het goed begrijpen van de ruimtelijke kwaliteiten – vanuit een vogelperspectief als het ware – maar eveneens de activiteiten en het bruisende gemeenschapsleven dat aanwezig is – vanuit een kikkerperspectief door met mensen te praten, samen rond een maquette te zitten, enz.

Het eerste deel – visie – start vanuit dit vogelperspectief met de grotere landschappelijke kwaliteiten van beide sites. Zo kunnen de acute wensen en vragen opgenomen worden binnen een langetermijnvisie en strategie.

Het tweede en derde deel vormen de masterplannen van Caerenberg en Keperenberg waar het vogelperspectief en het kikkerperspectief samenkomen en zeer concreet worden gedefinieerd in deelprojecten die passen binnen de grotere ruimtelijke visie en anderzijds sterk gestuurd zijn door de input van de gebruikers.

Het derde deel – proces – toont het verloop van het kikkerperspectief, op ooghoogte van de verenigingen van de site. Dit proces is ook een zoektocht naar potentiële win-win configuraties tussen verschillende verenigingen en het afwegen van één optie ten opzichte van een andere optie.

Doorheen het rapport zijn de essentiële pagina's omkaderd. Deze pagina's geven een samenvatting van de essentiële ontwerplijnen van het masterplan. Zo heeft elk deelproject binnen het masterplan één pagina met alle cruciale info van het deelproject in één oogopslag, dat in de erop volgende pagina's wordt gedetailleerd.

INHOUD

1. VISIE	7
1.1.SITUERING.....	8
1.2.LEZING VAN HET LANDSCHAP.....	10
1.3.CAERENBERG & KEPERENBERG.....	12
1.4.INVENTARIS CAERENBERG VANDAAG.....	14
1.5.INVENTARIS KEPERENBERG VANDAAG.....	15
1.6.VISIE CAERENBERG.....	18
1.7.VISIE KEPERENBERG.....	19
1.8.PROCES.....	20
2.MASTERPLAN CAERENBERG	25
2.1.MASTERPLAN.....	27
2.2.CAERENBERG MOBILITEIT.....	31
2.2.1.MOBILITEIT CENTRUM SCHEPDAAL.....	31
2.2.2.VERKEERSGENERATIE.....	32
2.2.3.PARKEERBEHOEFTE - FIETSPARKEREN.....	32
2.2.4.PARKEERBEHOEFTE - AUTOPARKEREN.....	32
2.2.5.PARKEERCAPACITEIT MASTERPLAN.....	32
2.2.6.VERKEERSVEILIGHEID.....	32
2.2.7.GELUIDSHINDER.....	33
2.3.FASERING.....	34
2.4.DEELPROJECT: CAERENBERG BUITENSPORT.....	39
2.4.1.RAMING VAN DE BOUWKOST.....	39
2.4.2.BUITENSPORT.....	39
2.4.3.REFERENTIES.....	42
2.5.DEELPROJECT: CAERENBERGPLEIN.....	45
2.5.2.RAMING VAN DE BOUWKOST.....	45
2.5.1.CAERENBERGPLEIN.....	45
2.5.3.REFERENTIES.....	48
2.6.DEELPROJECT: KERKPLEIN.....	51
2.6.2.DEELPROJECT KERKPLEIN.....	51
2.6.1.REFERENTIES.....	51
3.MASTERPLAN KEPERENBERG	55
3.1.MASTERPLAN.....	57
3.2.KEPERENBERG MOBILITEIT.....	61
3.2.1.VERKEERSGENERATIE.....	62
3.2.2.PARKEERBEHOEFTE - FIETSPARKEREN.....	62
3.2.3.PARKEERBEHOEFTE - AUTOPARKEREN.....	62
3.2.4.PARKEERCAPACITEIT MASTERPLAN.....	63
3.2.5.VERKEERSVEILIGHEID.....	63
3.2.6.GELUIDSHINDER.....	63
3.3.KEPERENBERG LANDSCHAP.....	65
3.3.1.ZACHTE AS.....	65
3.3.2.PLEIN.....	65
3.4.KEPERENBERG FINANCIËEL MODEL.....	66
3.4.1.SUBSIDIES VANUIT SPORT VLAANDEREN.....	66
3.4.2.SUBSIDIES VANUIT AGION.....	69
3.4.3.SUBSIDIES VANUIT VIPA.....	70
3.5.FASERING.....	72
3.6.SWOT-ANALYSE KEPERENBERG.....	74
3.7.DEELPROJECT KEPERENBERGPLEIN.....	79
3.7.1.HET PLEIN.....	79
3.7.2.RAMING VAN DE BOUWKOST.....	79
3.7.3.PROGRAMMA KEPERENBERGPLEIN.....	81
3.7.4.REFERENTIES.....	82
3.7.5.GELUIDSHINDER SPEELPLAATS.....	83
3.8.DEELPROJECT KEPERENBERG POLYZALEN.....	85

3.8.1.DE POLYZALEN	85
3.8.2.RAMING VAN DE BOUWKOST.....	85
3.8.3.OVERZICHT VERENIGINGEN.....	87
3.8.4.ORGANIGRAM VAN HET PROGRAMMA	89
3.8.5.VOLUMESTUDIE.....	90
3.8.6.REFERENTIES.....	92
3.9.DEELPROJECT KEPERENBERG WOONT	95
3.9.1.REFERENTIES.....	95
4.BIJLAGEN	99
4.1.PPS VOOR REALISATIE VAN SPORTINFRASTRUCTUUR	100
4.2.WATER	104

1. VISIE

De visie start vanuit een overschauwend vogel-perspectief om het belang van de centra Caerenberg en Keperenberg binnen hun territoriale schaal te begrijpen zodat beslissingen op het masterplanniveau hieraan kunnen bijdragen.

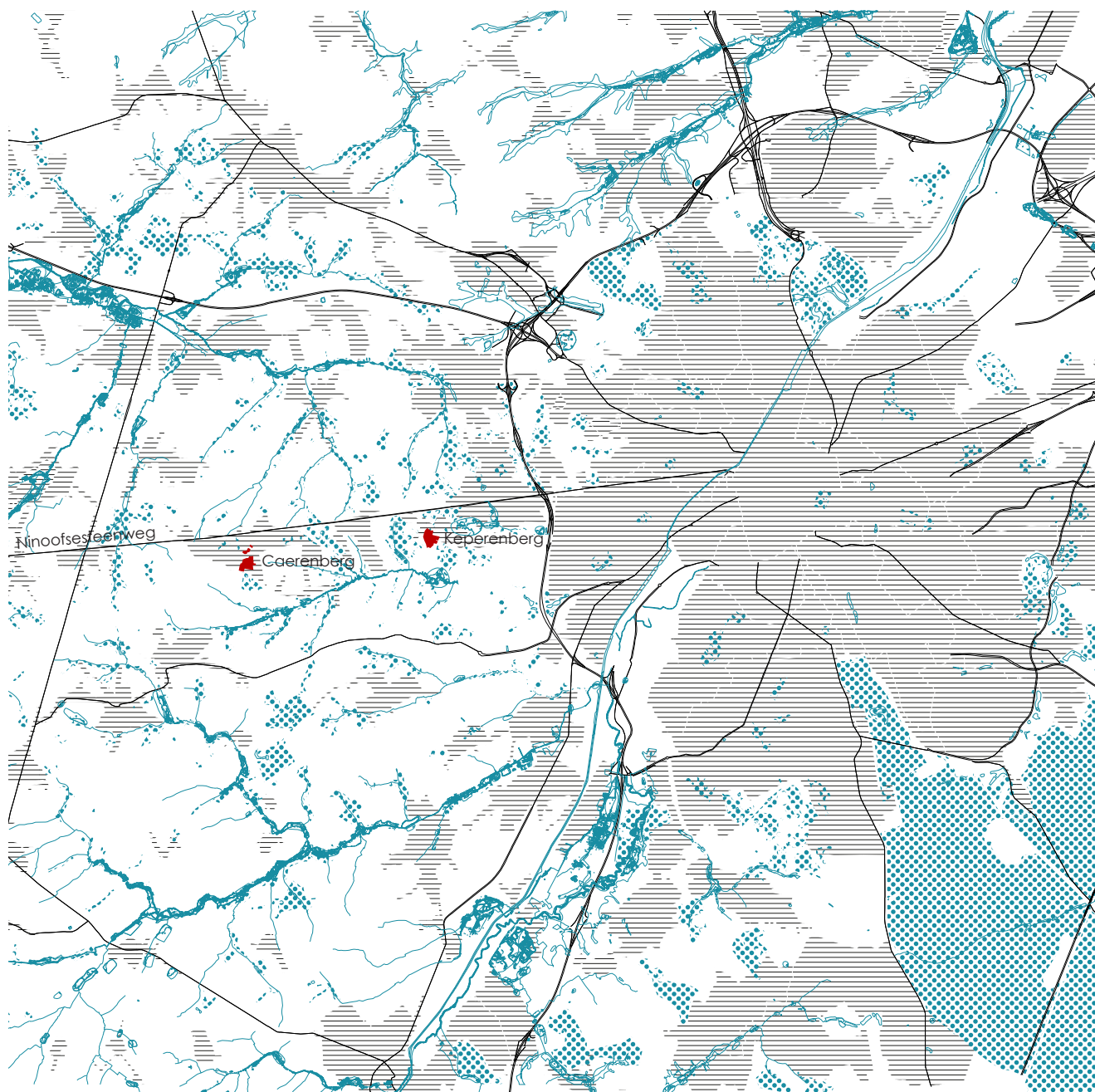
De opportuniteit dat twee gelijkaardige sites (zowel qua locatie als functies) binnen één masterplan kunnen bekeken worden maakt het mogelijk om enerzijds een algemene strategie uit te werken voor dit soort sites en anderzijds ruimte te geven aan het verschillende karakter van Schepdaal en Itterbeek.

1.1. SITUERING

BERGEN, BEKEN EN DALEN



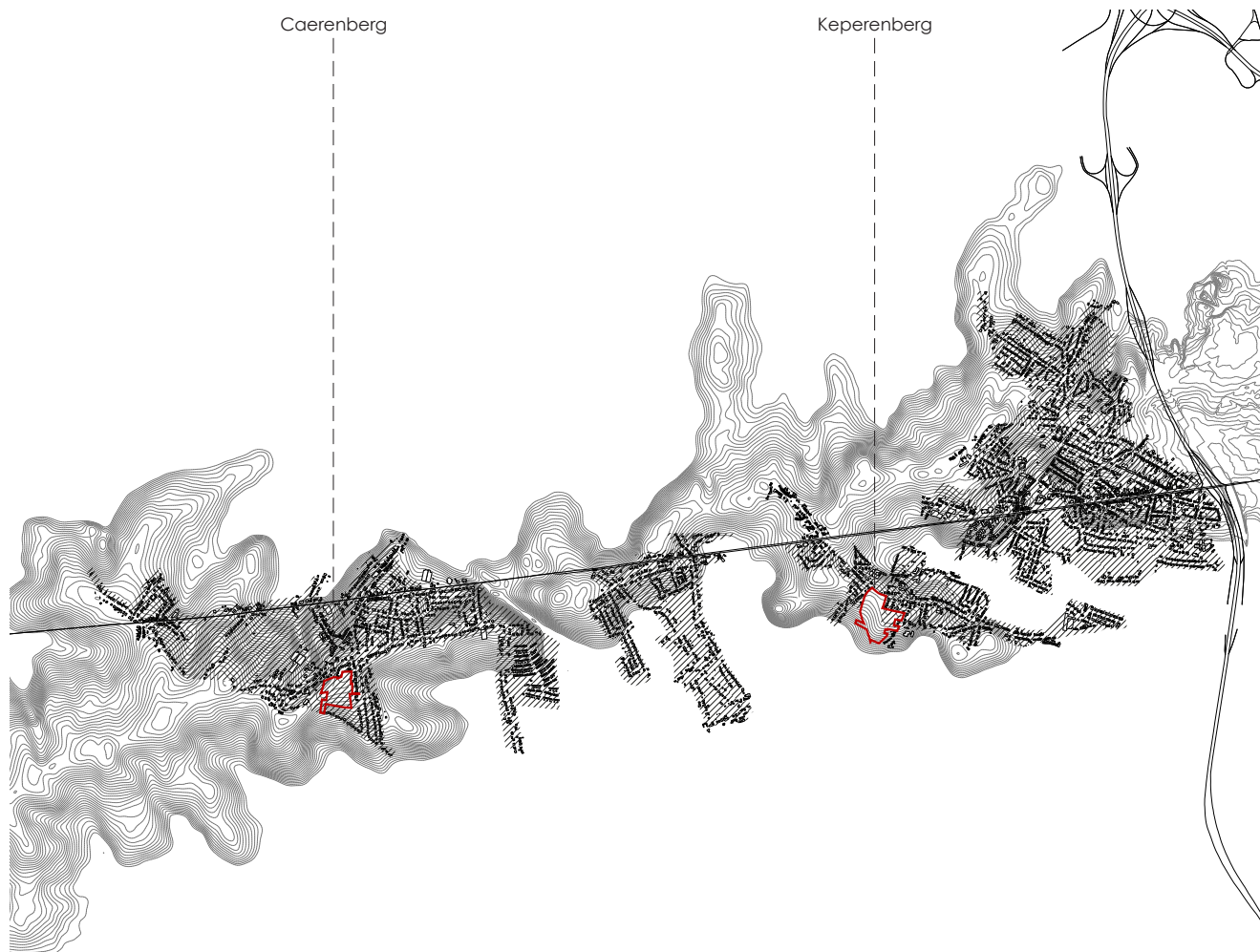
Dilbeek en haar deelgemeentes Itterbeek en Schepdaal vormen deel van het glooiende landschap van het Pajottenland. Itterbeek en Dilbeek vormen samen een sterk verweven stedelijk weefsel verbonden met de rand van Brussel. Schepdaal daarentegen heeft een duidelijke figuur omgeven door een open agrarisch landschap en heeft dus een heel ander karakter.



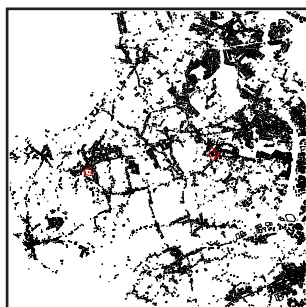
Het belang van het landschap voor Dilbeek en haar deelgemeentes blijkt duidelijk uit de toponiemen die elk slaan op bergen, beken en dalen: DilBEEK, ItterBEEK, SchepDAAL, CaerenBERG, KeperenBERG. De bebouwing van Dilbeek en haar deelgemeentes vormt een duidelijke weerspiegeling van het landschap: de Ninoofsesteenweg benadert met een scherpe rechte lijn de heuvelrug die de waterscheiding vormt tussen de valleien en beken in het zuiden die uitmonden in de Zenne en de valleien en beken in het noorden die uitmonden in de Dender. De bebouwing bevindt zich op de hoogste punten, de groene structuren op de laagste punten naast het water.

1.2. LEZING VAN HET LANDSCHAP

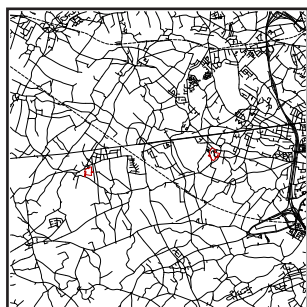
SEQUENS VAN DORPEN EN VALLEIEN



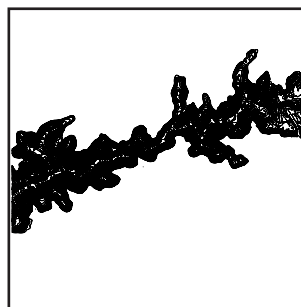
De Ninoofsesteenweg benadert de hoogste lijn in het landschap, maar is zeker niet vlak. Als je rijdt over de steenweg ervaar je duidelijk een opeenvolging van heuvels en dwarse valleien die de structuur bloot legt: elk dorp ligt op een heuvel – of 'berg' – afgewisseld met een groene valleï – of 'dal' – ertussen. Er ontstaat een sequentie: Dilbeek – Itterbeek – Sint-Anna-Pede – Schepdaal, telkens afgewisseld met een groene valleï met sportvelden, een golf, bosjes, akkers, de spoorweg, ... Beide sites bevinden zich op de groene rand van deze valleien met sportfuncties en hebben dus ook een groen karakter.



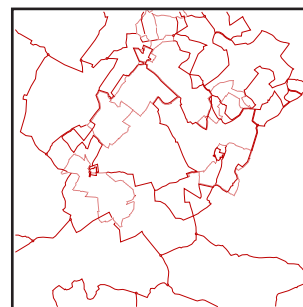
gebouwen



wegen

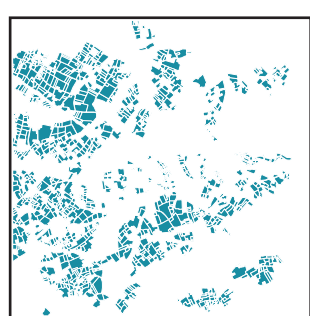
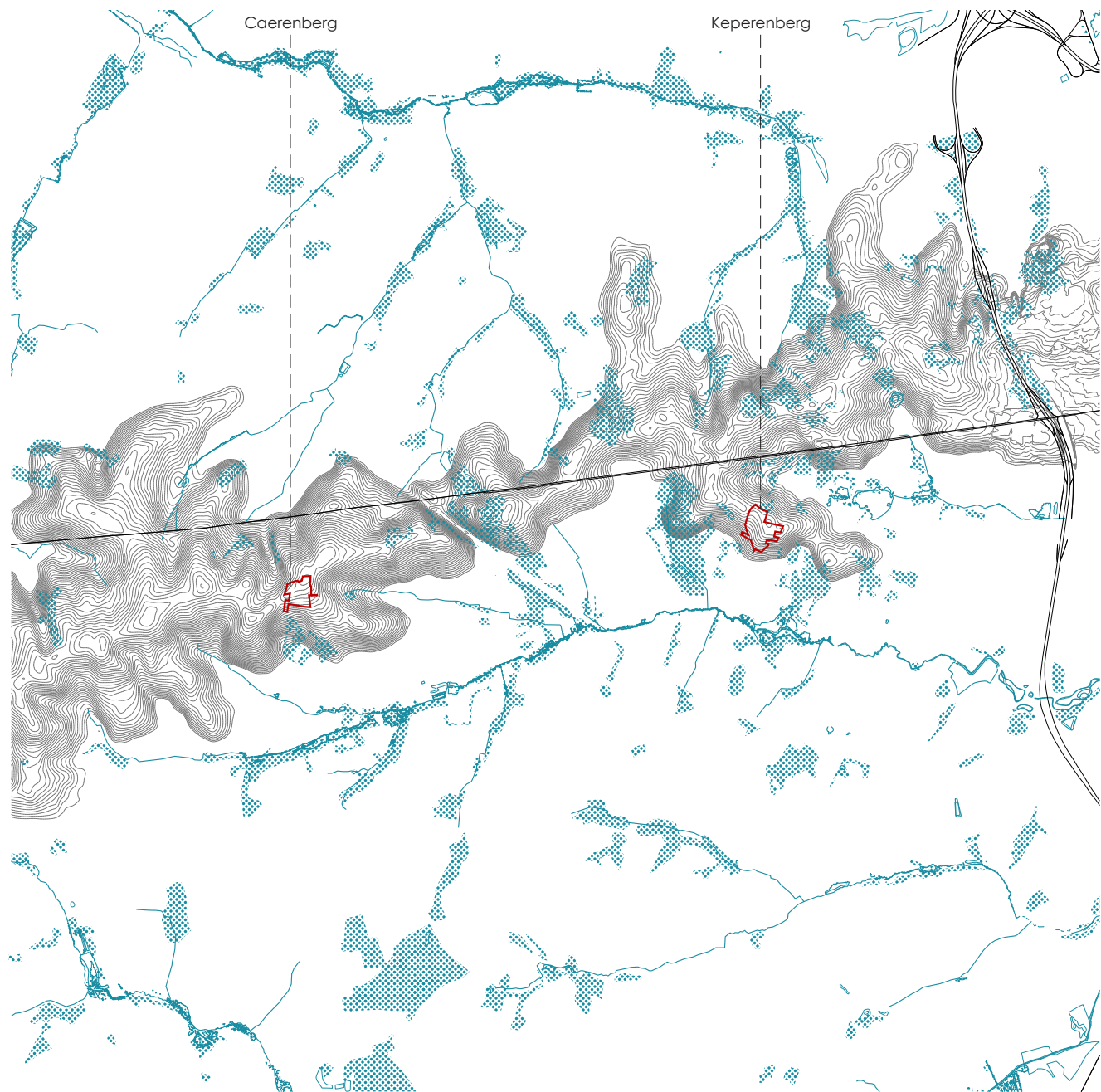


topografie heuvelrug

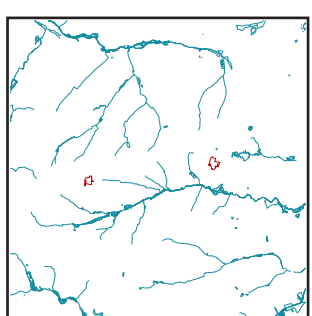


wandelpwegen, fietsnet en mountainbikeroutes

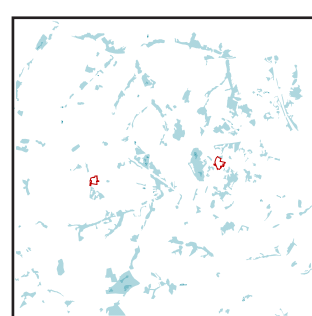
Dorpskernen op heuvels
dorpskernen gelegen op as van de Ninoofse Steenweg



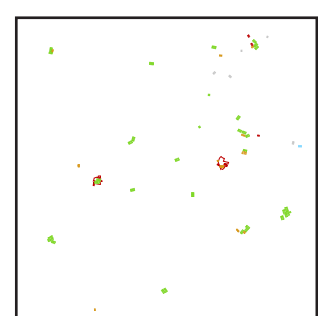
velden



waterlopen



bomen



sportinfrastructuur

Lineaire groenstructuren
waterlopen als dragers van de groenstructuren

1.3. CAERENBERG & KEPERENBERG

PLATEAUS EN KAMERS

Beide sites lijken erg rommelig en ad-hoc in een ijtempo ontwikkeld, maar je ervaart duidelijk de onderliggende vallei-landschapsstructuur. Ten eerste hebben beide sites een locatie aan de rand van het dorp aan de vallei en bijgevolg op de flanken van de heuvelrug. Daarnaast bestaat het programma voor beide sites uit al dan niet overdekte grote rechthoekige velden – tennis, voetbal, volleybal, ...

is om ze loodrecht in dezelfde richting te plaatsen met de kortste zijde in de helling van de heuvel. Zo ontstaat er op beide sites een trapvorm met loodrechte open plateaus - zoals een voetbalveld - en overdekte kamers - zoals een sporthal, elk met een eigen karakter. Daartussen blijven dan tussenruimtes over die vaak met een stijl helling de hoogteverschillen opvangen en de ondersteunende functies bevatten – kleedkamers, het clubhuis, de kantine, ...

De beste manier om deze grote vlakken te organiseren



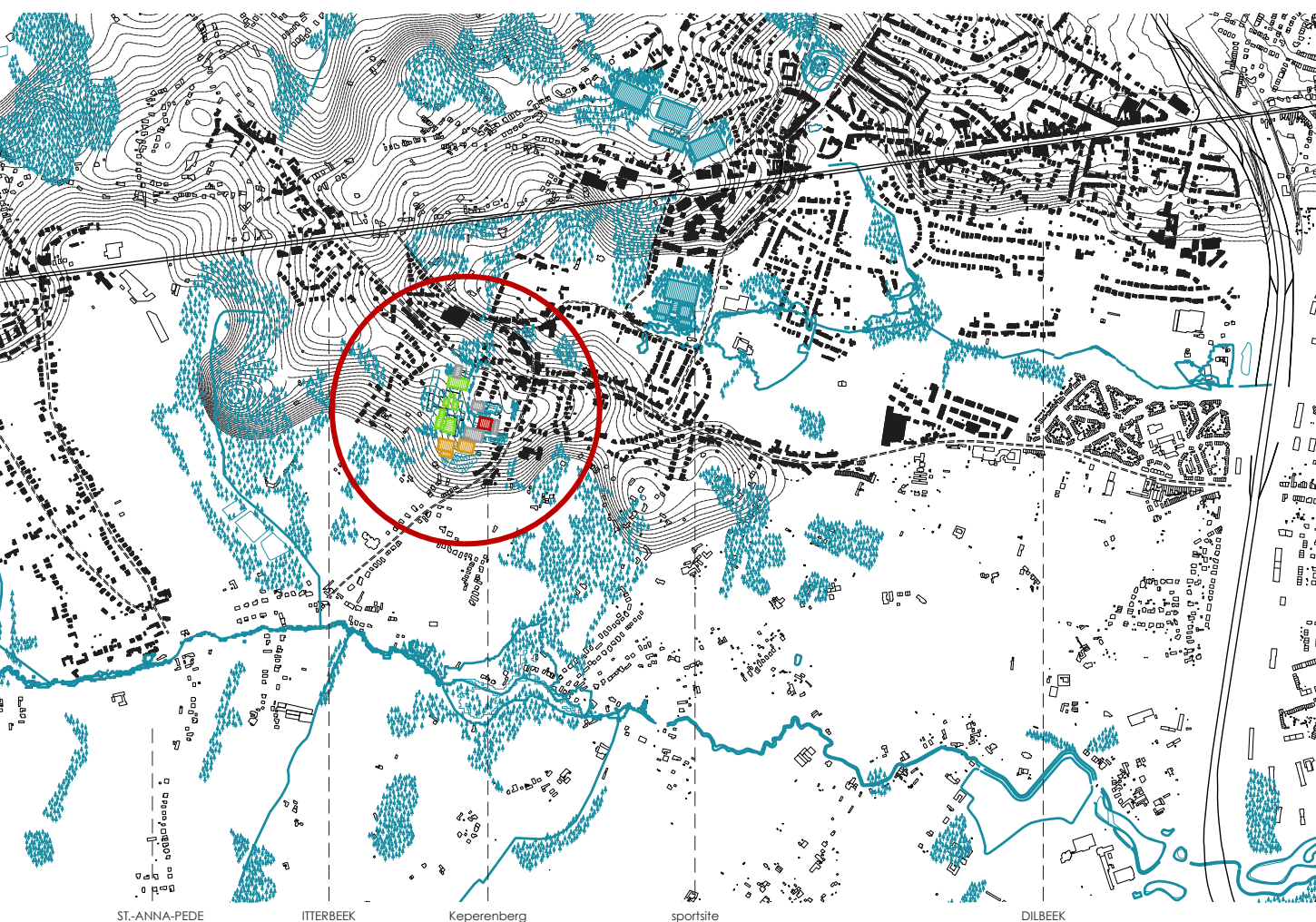
zicht op een vallei vanop Caerenberg



zicht op een vallei vanaf de kerk van Schepdaal

Een herdenken van de structuur is dus tweeledig. Eerst en vooral wordt de grote structuur bepaald door de grote kamers en plateaus, deze basis is weinig flexibel en moeilijk aan te passen. Deze grote structuren hebben ook de grootste continuïteit in de tijd. Daarnaast zijn er de tussenruimtes, de marge gevormd als restruimte na het bepalen van de kamers en plateaus. De tussenruimtes organiseren de werking en circulatie. De tussenruimtes zijn het meest gevoelig voor aanpassingen, uitbreidingen, extra aanbouwen,

een extra clubhuis, een kantine, parking, ... Hiervoor is ook een globale visie nodig om te voorkomen dat elke functie blijft uitdeinen tot alle plaats is ingepalmd en er nauwelijks circulatieruimte over is zoals vandaag het geval is.



zicht op een vallei vanop Keperenberg



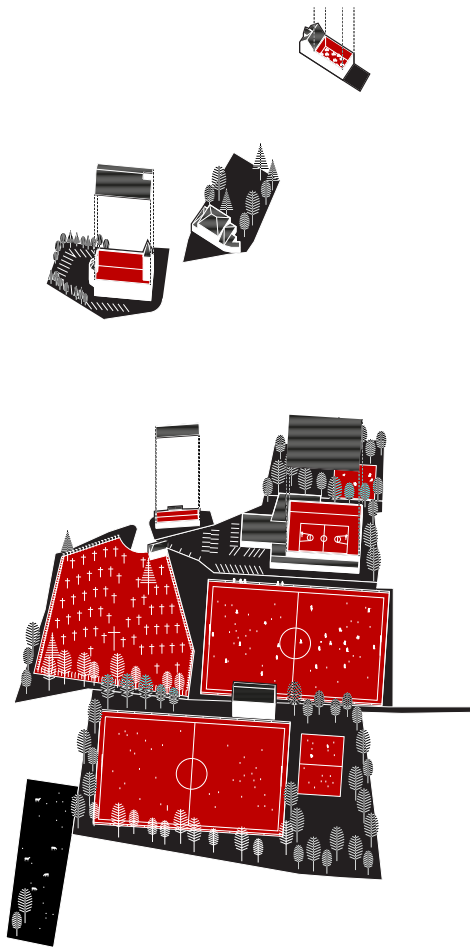
zicht op een vallei vanaf de Zakstraat

1.4. INVENTARIS CAERENBERG VANDAAG

ARCHIPEL VAN ELEMENTEN

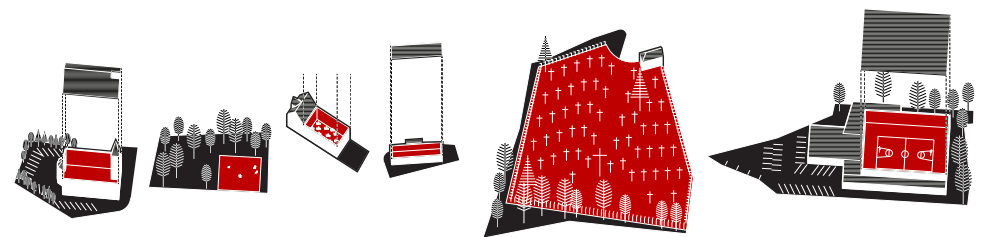
De Caerenbergsite en de oorspronkelijke dorpskern vullen mekaar aan. De school zelf bevindt zich niet op de site, maar de kleuters komen wel tot hier om te sporten en van de groene ruimte gebruik te maken. Het dorp - de Eylenboschstraat, het marktplein - voorziet voldoende winkels, horeca en andere voorzieningen om een levendig centrum in stand te houden. De Caerenbergsite vormt het eindpunt van de centrale dorpsas, die op dit moment weinig geaccentueerd is en vastloopt in een banale parking.

■ tussenruimte
■ kamers en plateaus

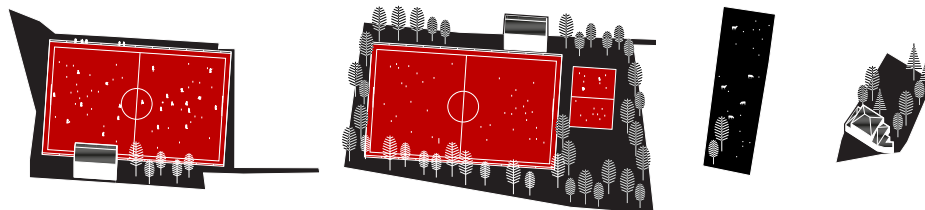


De leegstand van onderbenutte panden van de kerkfabriek in het centrum breken ook de centrale dorpsas tot aan de site - een nieuwe invulling is belangrijk om het dorpshart opnieuw te doen opleven.

Op de Caerenbergsite is er al wel potentieel aanwezig voor een intensief gedeeld gebruik van infrastructuur. Zo wordt bijvoorbeeld het Duiveltjesveld ook door de lokale Chiro gebruikt, zijn er verschillende (sport)verenigingen in de sporthal en kleine zaal, enz.



(1) Kerk Schepdaal (2) Speelruimte/skatepark (3) Parochiezaal (4) Jeugdhuis Jos (5) Kerkhof Schepdaal (6) Sporthal, kleine zaal en parking



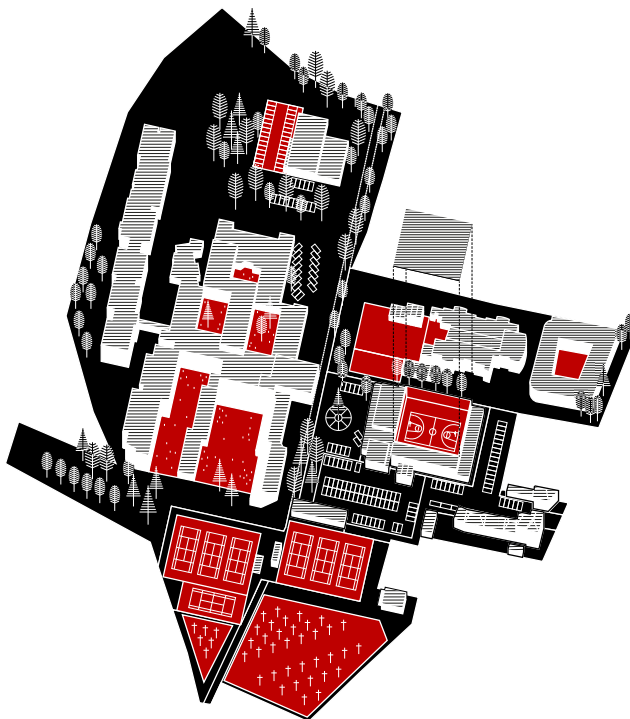
(7) Wedstrijdvoetbalveld (8) Trainingvoetbalveld (9) Weide (10) Pastorie

1.5. INVENTARIS KEPERENBERG VANDAAG

ARCHIPEL VAN ELEMENTEN

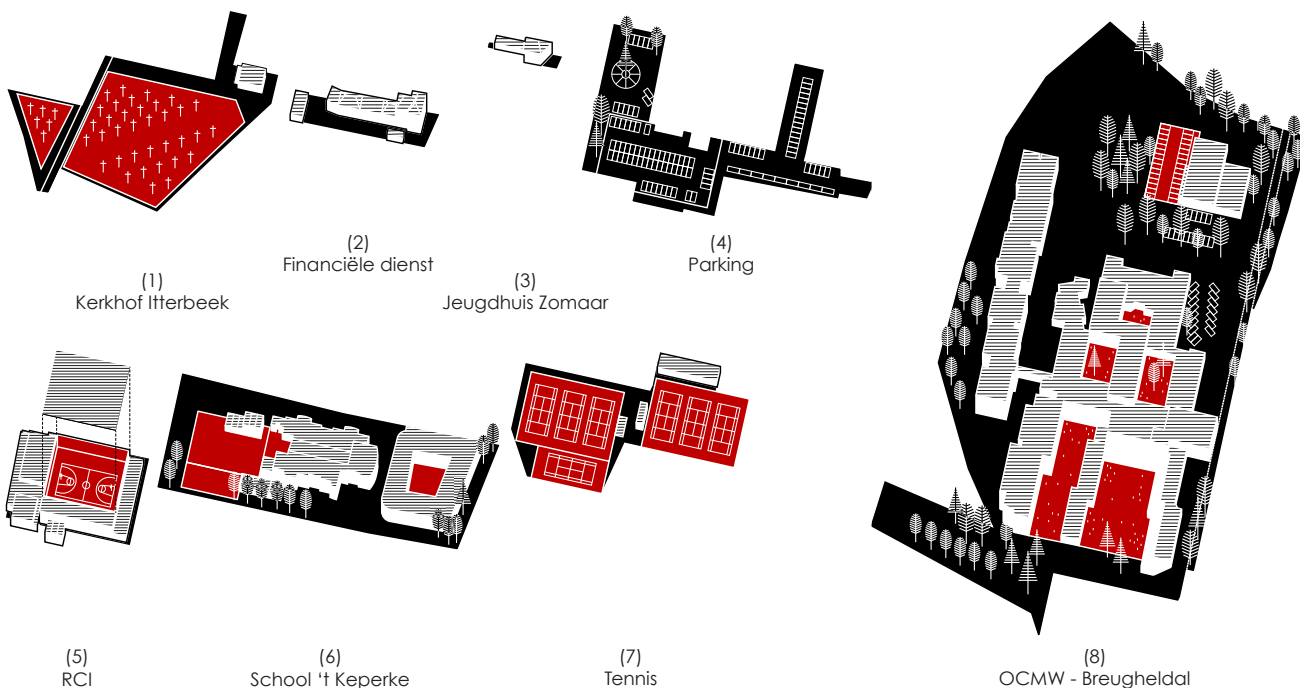
Door de versnippering van de site en het ad-hoc inplanten van functies zijn veel restruimtes ontstaan tussen achterkanten van gebouwen en omheiningen, met nauwe doorgangen, doodlopende straatjes, ... Niet enkel het terrein is versnipperd, maar ook de functies en verenigingen lijken erg op eilandjes in het geheel.

■ tussenruimte
■ kamers en plateaus



Dé methode om de versnippering tegen te gaan is te zoeken naar die elementen die gedeeld kunnen worden zodat voor alle partijen het nieuwe gedeelde geheel meer te bieden heeft dan de som van de kleine individuele deeltjes. Door te onderzoeken welke infrastructuur meervoudig kan worden ingezet, is het mogelijk met een realistische investering tegemoet te komen aan de zeer grote wensen van de verschillende verenigingen.

VISIE



CAERENBERG

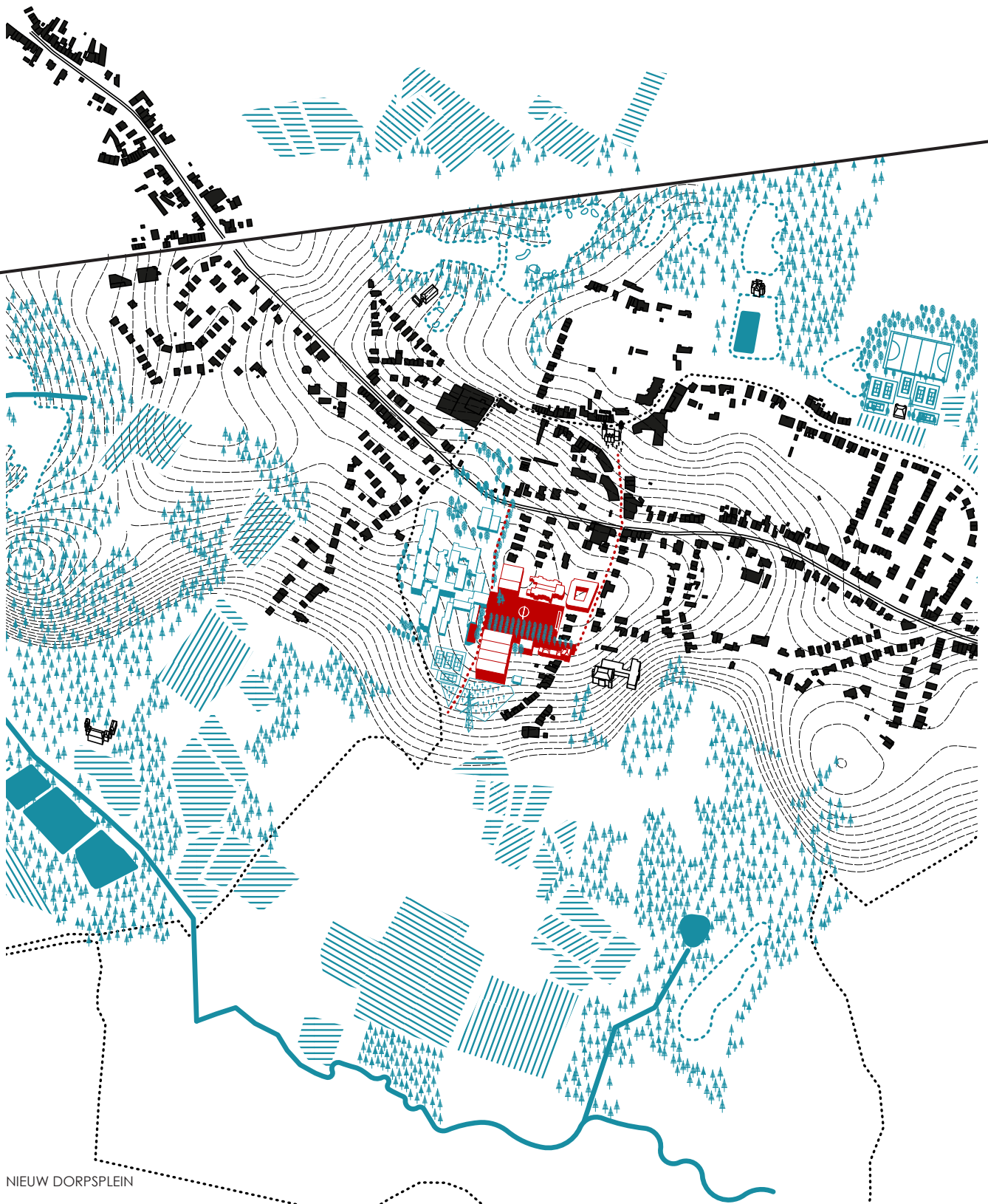
EXTENSIE VAN DE DORPSAS

De visie voor Caerenberg bestaat erin om haar complementaire karakter te expliciteren door een centraal plein te introduceren dat de link legt met de dorpsas. De dorpskern wordt zo versterkt langs de ruggengraat van de Eylenboschstraat met daaraan pleinen gekoppeld: het marktplein, het kerkplein en het nieuwe Caerenbergplein. De rode lijn (zie tekening) vormt dan ook de kern van de bebouwing van het centrum dat rond deze pleinen kan worden geclusterd om het groene landschap te vrijwaren. Het kerkplein en Caerenbergplein vormen de hoogste punten van het dorp en kijken beide uit over een groen valleilandschap. (Zij bevinden zich ook op de waterscheiding.)

Het kerkplein vormt een plateau dat uitkijkt over een beschermd stukje natuur en vormt een belangrijke plek in het zachte netwerk (drop-off bus school, Pedemolenwoning, ...). Het Caerenbergplein kijkt uit over een vallei van sportvelden dat overgaat in de groene schoolinfrastructuur van Levenslust ten zuiden van Caerenberg.



KEPERENBERG



NIEUW DORPSPLEIN

In Ifterbeek is het dorpscentrum verschoven van het kerkplein naar Keperenberg met een clustering van publieke functies. Deze nieuwe centraliteit binnen Ifterbeek heeft ruimte nodig. Een nieuw dorpsplein – het Keperenbergplein – wordt geïntroduceerd om al deze activiteiten te organiseren en er ruimte aan te geven (die deze functies vandaag niet hebben).

Daarbovenop groeien de voorzieningen op de site. Door functies te stapelen en in te zetten op meervoudig gebruik wordt er open ruimte gecreëerd die ademruimte geeft voor uitbreidingen in de toekomst.

1.6. VISIE CAERENBERG

AMBITIES

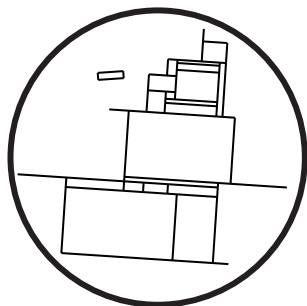


BERGEN, BEKEN EN DALEN

In Schepdaal is er nog een heel levendige dorpsstructuur aanwezig waar alle functies gegroepeerd zijn langs de hoofdas – de parochiezaal, chiro, het marktplein, winkels, ... – dat eindigt in het groene landschap van de sportinfrastructuur. De sportvoorzieningen van Caerenberg zijn complementair met de andere functies in het centrum van Schepdaal.

Alle nieuwe gebouwen dienen rechtstreeks aan te sluiten bij de kern om het open landschap te vrijwaren. Nieuwe gebouwen kunnen aansluiten bij de dorpsas en de pleinen.

De site heeft het potentieel een groene sportplek te blijven als deel van het omringende groene landschap zonder te verstenen. Om dit karakter te vrijwaren dienen nieuwe infra-structuren zo veel als mogelijk in het landschap op te gaan (bijvoorbeeld bergingen, etc.).

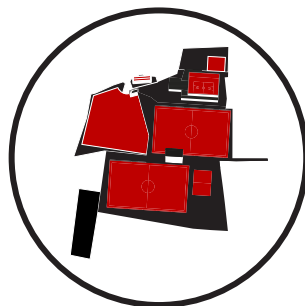


LOODRECHTE STRUCTUUR

Caerenberg heeft een locatie aan de rand van het dorp aan de vallei en bijgevolg op de flanken van de heuvelrug. Het programma voor de Caerenbergsite bestaat uit al dan niet overdekte grote rechthoekige velden – voetbal, sporthal, kerkhof, ...

Zoals vermeld is de beste manier om deze grote vlakken te organiseren om ze loodrecht in dezelfde richting te plaatsen in de helling van de heuvel. Zo ontstaat er een trapvorm met loodrechte open plateaus - zoals de voetbalvelden - en kamers - zoals de sporthal. Daartussen blijven dan tussenruimtes over die vaak met een steile helling de hoogteverschillen opvangen en de ondersteunende functies bevatten – kleedkamers, het clubhuis, de kantine, ...

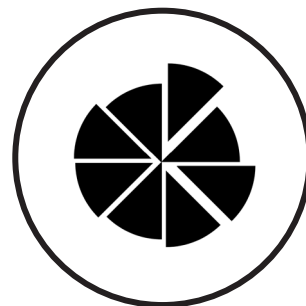
Om de logica van de topografie te volgen is het aangewezen nieuwe structuren, volgens deze orthogonale structuur te plaatsen.



PLATEAUS & KAMERS

Eerst en vooral wordt de grote structuur bepaald door de grote kamers en plateaus (rood), deze basis is weinig flexibel en moeilijk aan te passen. Deze grote structuren hebben ook de grootste continuïteit in de tijd. Daarnaast zijn er de tussenruimtes (zwart), de marge gevormd als restruimte na het bepalen van de kamers en plateaus. De tussenruimtes organiseren de werking en circulatie.

Hiervoor is ook een globale visie nodig om te voorkomen dat elke functie blijft uitdeinen tot alle plaats is ingepalmd en er nauwelijks circulatieruimte over is zoals vandaag het geval is.



MEERVOUDIG GEBRUIK

Om de beschikbare ruimte en infrastructuur optimaal te benutten wordt er ingezet op gedeeld gebruik zodat er meer voorzieningen zijn voor alle gebruikers binnen een realistisch budget. Op Caerenberg is er reeds meervoudig gebruik aanwezig voor een heel aantal functies (Duiveltjesveld, kleine zaal, sporthal, parking, ...).

+ DORPSPLEIN

Dé meervoudig gebruikte plek bij uitstek is het dorpsplein waar alle functies samenkomen en samen gebruik van kunnen maken (met speeltoestellen, terras, voor evenementen, ...).

1.7. VISIE KEPERENBERG

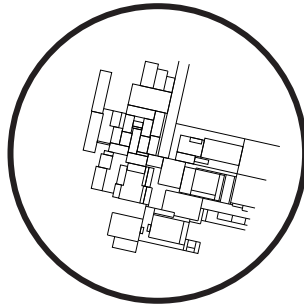
AMBITIES



BERGEN, BEKEN EN DALEN

In Itterbeek is er een duidelijke verschuiving van functies van het dorpsplein: De nieuwe voorzieningen zoals sportvelden, recreatie, scholen, het rusthuis, ... zijn opgeschoven naar de groene flanken van de heuvel aan de langgerekte dorpskern van Itterbeek.

Keperenberg vormt het nieuwe centrum voor het verenigingsleven in Itterbeek. De sport-, recreatie-, school-, administratie- en verzorgingsite van Keperenberg heeft zo het potentieel om een bruisend en levendig karakter te krijgen zoals een typisch dorpsplein waar bewoners van alle leeftijden samenkomen.

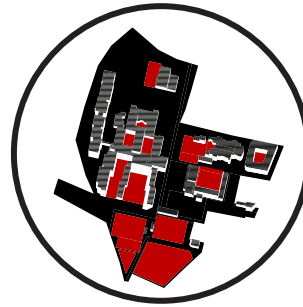


LOODRECHTE STRUCTUUR

Het programma voor Keperenberg bestaat uit al dan niet overdekte grote rechthoekige velden – tennis, het kerkhof, de sporthal, ...

De beste manier om deze grote vlakken te organiseren is om ze loodrecht in dezelfde richting te plaatsen in de helling van de heuvel. Daartussen blijven dan tussenruimtes over die vaak met een steile helling de hoogteverschillen opvangen en de ondersteunende functies bevatten – het clubhuis, een terras, ...

Om de logica van de topografie te volgen is het aangewezen nieuwe structuren volgens deze orthogonale structuur te plaatsen.

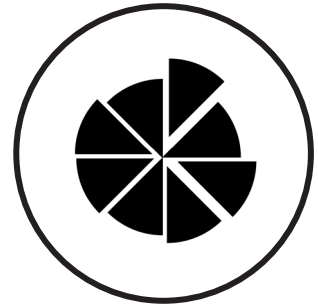


PLATEAUS & KAMERS

De grote structuur van Keperenberg bestaat net zoals in Caerenberg uit plateaus en kamers met errond versnipperde tussenruimtes.

In Keperenberg zijn echter niet alle functies makkelijk toegankelijk. De school is in het bijzonder zeer moeilijk bereikbaar. In dit geval dient de grote structuur van kamers en plateaus herdacht te worden.

Door het creëren van een nieuwe "kamer" van de overdekte tennisvelden is er de optie om deze te stapelen bovenop een nieuwe sporthal. Door versnipperde tussenruimte (open ruimte) samen te brengen kan een nieuw plateau gevormd worden centraal op de site. Dit masterplan is de opportuniteit om de minder flexibele structuur van kamers en plateaus voor lange termijn te herdenken.



MEERVOUDIG GEBRUIK

Om de beschikbare ruimte en infrastructuur optimaal te benutten wordt er ingezet op gedeeld gebruik zodat er meer voorzieningen zijn voor alle gebruikers binnen een realistisch budget.

+ DORPSPLEIN

Het samenbrengen van versnipperde open ruimte voor het Keperenbergplein brengt onmiddellijk allerhande gebruiken samen op één platform die in de loop van een dag of een jaar een groter of een kleiner stuk van het plein kunnen innemen.

1.8. PROCES

TIJDLIJN

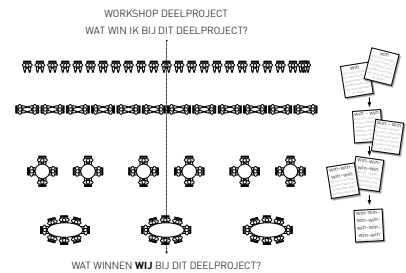
Het resultaat van het masterplan volgt uit een intensief proces waarbij in verschillende etappes samen met de gebruikers scenario's zijn bekeken om tot een resultaat te komen dat maximaal aan de verwachtingen voldoet. Het volgende hoofdstuk toont het afgelegde traject en toont aan hoe het masterplan stap voor stap gegroeid en verfijnd is.

Door van begin af aan coalities te bouwen, creëer je samen met de belanghebbenden een gedragen waardenkader over wat nog komen zal op de sites. Door de kennis van eindgebruikers vanaf het prille begin te betrekken bij de ontwikkeling van de sites gaan we zo het risico op grote investeringen verkleinen. Inzetten op bijvoorbeeld meervoudig gebruik kan enkel in overleg met de belanghebbenden.

WEDSTRIJD Wedstrijd Open Oproep December 2016



23/03/2017 - Kick-off
KICK-OFF

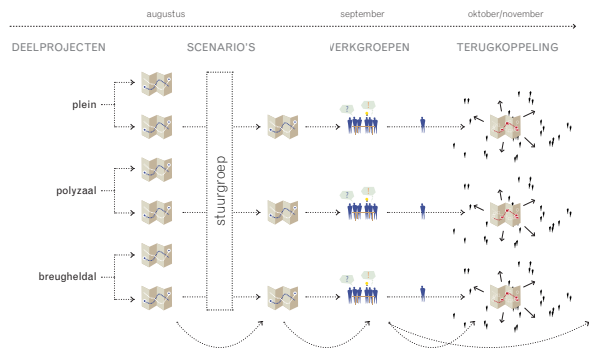


23/04/2017 - workshop Keperenberg polyzalen

23/04/2017 - workshop Keperenbergplein
AMBITIES



06/05/2017 - workshop Keperenberg



05/12/2017 - Projectenmarkt met voorstelling finaal masterplan
PROJECTENMARKT

Overzicht van de etappes die doorlopen zijn voor het opstellen van het masterplan.

TIJDLIJN

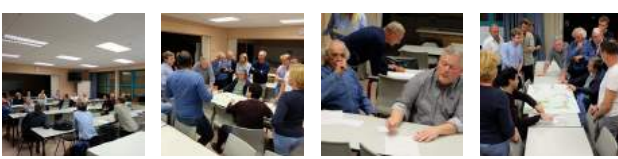
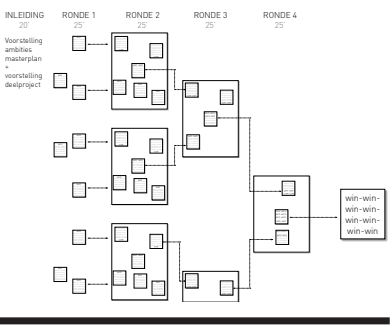


Droomoefening
DROMEN



22/04/2017 - workshop Caerenberg buitensport

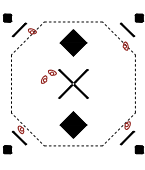
22/04/2017 - workshop Kerkplateau
AMBITIES



26/09/2017 - workshop vertegenwoordigers Caerenberg



28/09/2017 - workshop vertegenwoordigers Keperenberg
HAALBAARHEID



plan van de expo met de
vertegenwoordigers van de
deelprojecten



Maquette Caerenberg
Vogelperspectief



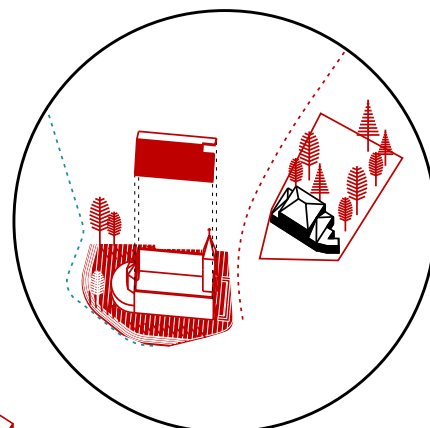
Maquette Keperenberg
Vogelperspectief

2. MASTERPLAN CAERENBERG

Het masterplan voor Caerenberg start vanuit de visie dat de sportinfrastructuur van Caerenbergveld een extensie is van de dorpsas van Schepdaal. Zowel het kerkplein als Caerenberg vormen de hoogste punten van het dorp, elk op de rand van een andere vallei. Het kerkplein kijkt uit over een natuurgebied dat afvloeit naar de Dender. De vallei aan Caerenberg start met de groene sportvelden en vloeit af naar de Zenne.

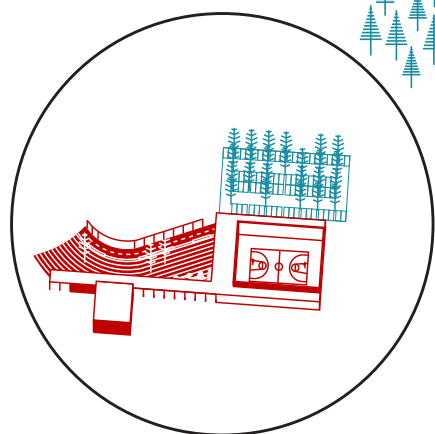
Drie deelprojecten werken dit in detail uit: Caerenberg buitensport voor het groene deel van de site en Caerenbergplein voor de extensie van de dorpsas. Het derde deelproject Kerkplein focust op het versterken van de centrale as in het hart van het dorp door in te zetten op de opportuniteiten van onderbenutte gebouwen van de kerkfabriek.

CAERENBERG



DEELPROJECT KERKPLEIN

Schepdaal Kerkplein:
heraanleg kerkplateau + zoenezone voor school
(herbestemming kerk)
visie voor kerkelijk patrimonium



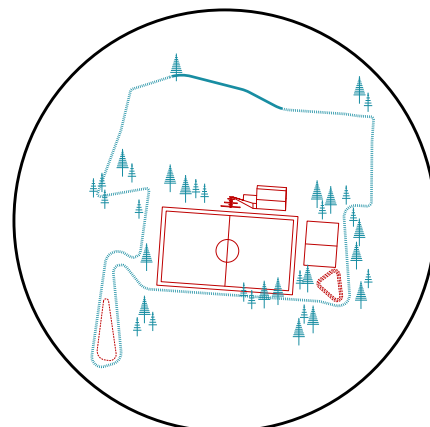
DEELPROJECT CAERENBERGPLEIN

jeughuis JOS
toegang kerkhof
renovatie sporthal
kleine zaal
speeltuin
petanque
terras
parking – wagen en fiets
skate voorzieningen
extra kleedkamers



DEELPROJECT CAERENBERG BUITENSPOORT

heraanleg lager voetbalveld
heraanleg duiveltjesveld
waterbuffer
Finse piste
bergingen en terras aan kantine
voetbal
toebehoren – verlichting,
buitenfitness, ...



2.1. MASTERPLAN

CAERENBERG COMPLEMENTAIR MET DORPSKERN

a. DEELPROJECT CAERENBERG BUITENSPORT

Het lagergelegen voetbalveld verandert periodiek in een modderpoel door zware regenval. Om dit te verhelpen wordt het vervangen door kunstgras en wordt een waterevacuatie en drainage voorzien.

Daarnaast is het essentieel alle vragen en wensen voor ondersteunende functies rond de grote plateaus van de voetbalvelden, het kerkhof, ... te bundelen en te organiseren om een optimale organisatie en circulatie op de site te garanderen. **De Finse piste wordt zo een parelsnoer van kleine interventies** dat naast een geweldig interactief loopparcours met telkens veranderende sferen ook ondersteunende functies integreert in het landschap. Dit parelsnoer rijgt zo ook alle functies aan elkaar: tribune voor voetbalveld, wadi, pleintje voor het kerkhof, buitenfitness, speeltuintje, skatepark, ... Het ad-hoc karakter van toevoegingen wordt zo verheven naar een gesprek tussen alle groepen op de site en het vormgeven van één landschap.

b. DEELPROJECT CAERENBERGPLEIN

Het grote gebaar voor deze site is de creatie van een centraal plein om ademruimte te geven aan het toekomen op de site en de link te maken met het centrum waarbij het nieuwe plein het sluitstuk vormt van de dorpsas. De sporthal krijgt een meer open gevel met een nieuwe luifel waar eventueel ook fietsen kunnen gestald worden en waar de cafetaria een zonnige plek op het plein krijgt. Er is plaats voor een speeltuin, petanquevelden, elementen om te skaten, de toegang voor de voetbalvelden en een nieuw jeugdhuis en kleine zaal verbonden via de luifel met de sporthal. Plotseling wordt de krampachtige asfalt

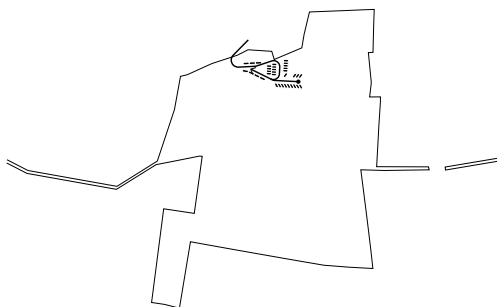
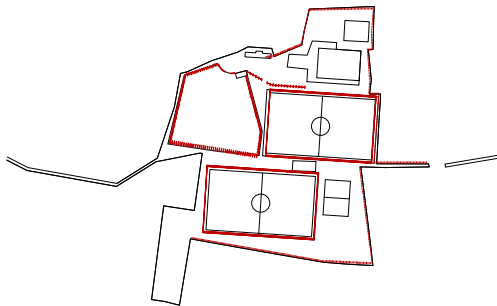
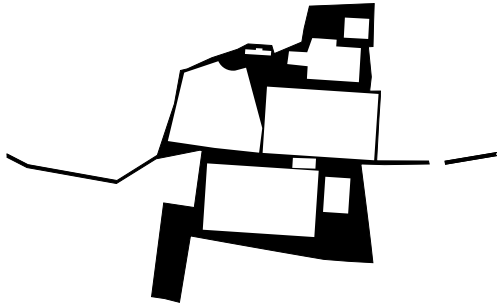
parking open gemaakt en een ontmoetingsplek van het verenigingsleven van Schepdaal.

De beboste rand geeft de site vandaag een sterk karakter dat de buitenkamers van de voetbalvelden duidelijk definieert en een beschermende buffer vormt naar de directe bureu. De zone in het noorden van de sporthal als nieuwe locatie van de parking kan deze **beboste rand versterken op de plek waar de meeste woningen aan de site grenzen**. Bovendien is er vooral vraag naar piekparkeren zodat een groot deel van de parking onverharde groene ruimte kan blijven met een occasionele auto als bezoeker. De bestaande bomen kunnen ook behouden blijven. Door de auto niet tot tegen de ingang te laten parkeren wordt er ook een duidelijk signaal gegeven om de gebruikers aan te moedigen op een sportievere manier naar hun sportinfrastructuur te komen.

c. DEELPROJECT KERKPLEIN

Het kerkplein kan een veilige drop-off lus worden als toegang voor de school en als uitkijkpunt naar het landschap op de wandelroute van de Pedemolen. Dit is een aanzet naar een nieuwe bestemming van de kerk die een centrale plek blijft behouden binnen Schepdaal. De tuin van de pastorie blijft toegankelijk voor de Chiro. De tuin is één van de openingen langs de centrale dorpsas die de verschillende pleinen met elkaar in verbinding brengt. Het overige kerkpatrimonium heeft een minder cruciale locatie binnen Schepdaal. Deze gebouwen kunnen herbestemd worden voor allerlei functies. Deze gebouwen opnieuw in gebruik nemen kan het centrum opnieuw opladen en nieuw leven geven.

VOOR

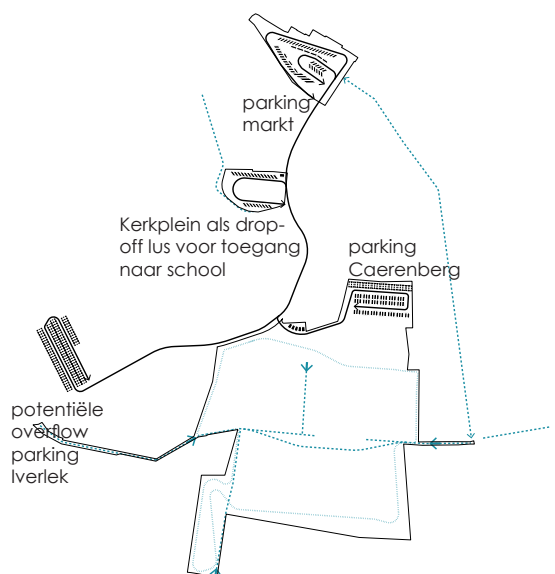
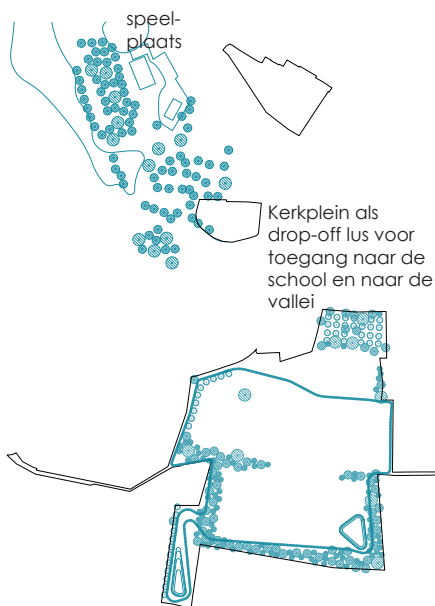
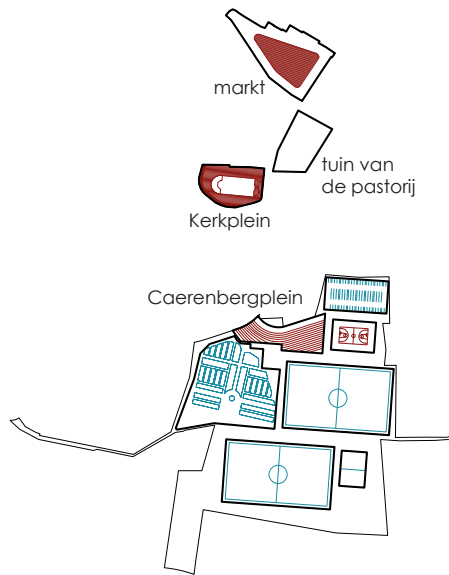


ONGEDEFINIËERDE TUSSENRUIMTE - De ruimte die overblijft tussen de sportinfrastructuur.

BARRIERES - Door de inplanting van de sporthal en de uitbouw van de kleine zaal wordt de toegang naar de achterliggende zone volledig afgesneden waar de lokale jeugd zelf aan de slag is gegaan om een skatepark te maken. Ook het terras van de sporthal zit weggestoken in een donkere hoek.

ONTSLUITING - Er is onvoldoende parkeergelegenheid op Caerenberg wanneer sportwedstrijden tegelijk plaatsvinden of bij grote evenementen. Dit gebeurt meestal tijdens het weekend. Bovendien domineert het autoverkeer volledig het toekomen van de site via een nauwe toegang.

VISIE



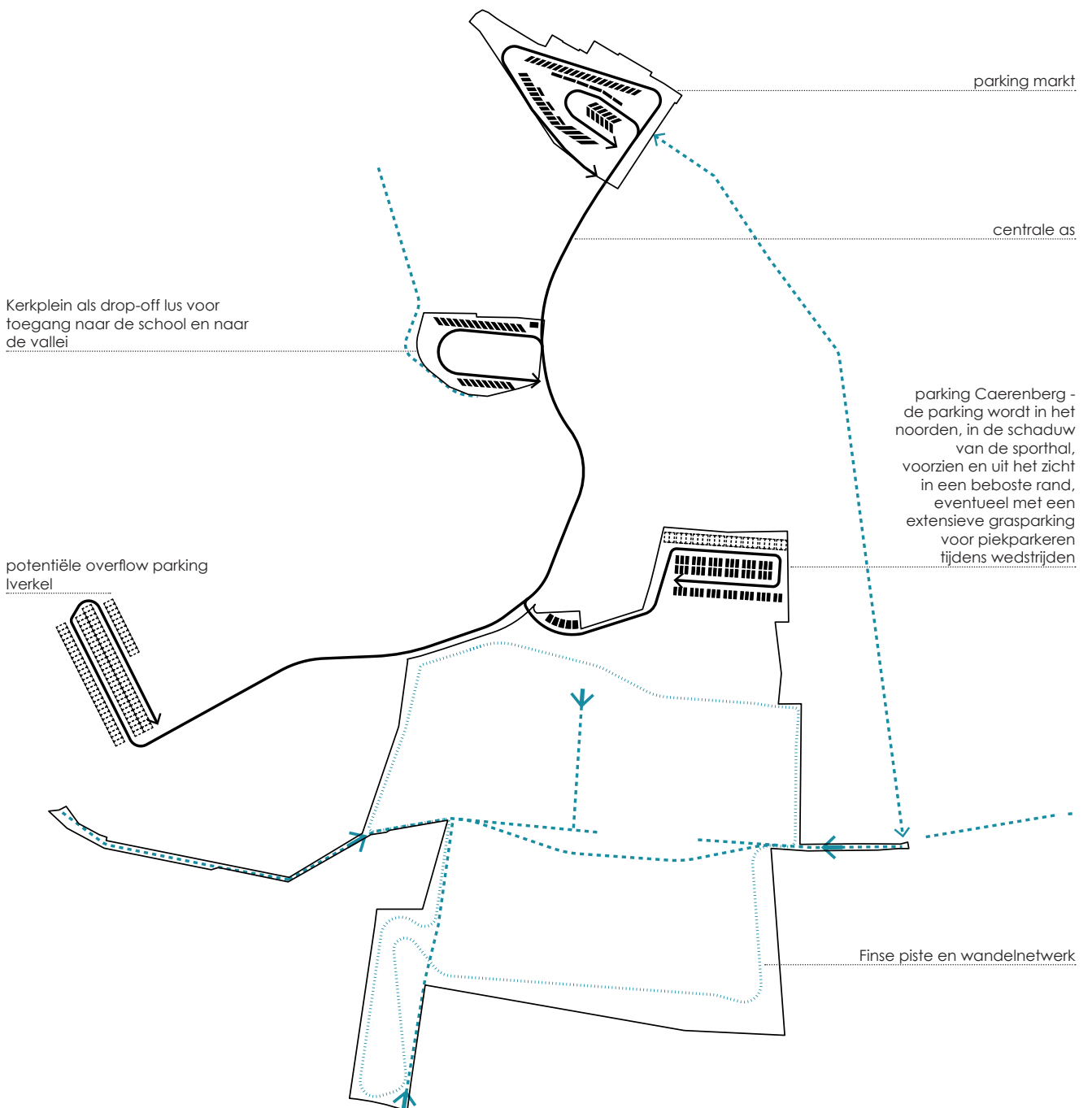
PLATEAUS EN KAMERS - De grote plateaus van de voetbalvelden op de Caerenberg liggen duidelijk op de juiste plaats in het landschap maar zijn ontsloten via een kleine, inefficiënte parking die weinig uitnodigt. Toch is dit de plek waar alle activiteiten samenkomen. Het is een gemiste kans deze centrale plek louter voor parkeren te gebruiken, het kan dé verbindingsplek worden.

Daarom komt er het Caerenbergplein op de plaats van de huidige parking met een speeltuin, zuidgeoriënteerd terras, ... grenzend aan het kerkhof, het jeugdhuis, de sporthal, kleine zaal en de voetbalvelden.

LANDSCHAP - De Finse piste wordt geïntroduceerd als een landschapsinterventie die in één klap een hele reeks kleine wensen kan vervullen: de drainage van het lagergelegen voetbalveld kan opgevangen worden door een aantal glooiingen in het landschap te maken die zo als waterbuffers fungeren. Het veld zelf wordt vervangen door een kunstgrasveld.

Er wordt ten volle gebruik gemaakt van de beboste rand die gevaloriseerd en versterkt kan worden als buffer naar de burens.

ONTSLUITING - De parking wordt in het noorden, in de schaduw van de sporthal en uit het zicht, in een beboste rand voorzien. Eventueel met een extensieve grasparking voor piekparkeren tijdens wedstrijden.



Ontsluitingsprincipe Caerenberg
zacht verkeer en autoverkeer

2.2. CAERENBERG MOBILITEIT

2.2.1. MOBILITEIT CENTRUM SCHEPDAAL

De site Caerenberg ligt in de deekern Schepdaal, in het westen van Dilbeek. In de onmiddellijke omgeving van de site zijn de Emiel Eylenboschstraat, de Dreef en de Scheestraat geselecteerd als lokale wegen type II. Daaruit volgt dat de Geraardsbergsestraat en de Kerkhofstraat lokale wegen type III zijn en dus op termijn mogelijk ingericht zouden kunnen worden in functie van snelheidsregime 30km/u. Vooral de Kerkhofstraat komt daarvoor in aanmerking.

Vanuit een burgerinitiatief zijn verschillende voorstellen naar de gemeente toe geformuleerd wat betreft de mobiliteit in de deekern.

Het belangrijkste daarvan voor de site Caerenberg is een aanpassing van de circulatie die in de vorm van een testopstelling geïmplementeerd zou worden om nadien te kunnen evalueren. De voorgestelde wijzigingen zijn:

- Kerkhofstraat enkelrichting tussen Geraardsbergsestraat en site Caerenberg (noordoostelijke segment – uitgezonderd bus)
- E. Eylenboschstraat enkelrichting tussen Kerkstraat en Dreef

In de zomer van 2017 werd een proefopstelling ingericht waarbij de E. Eylenboschstraat eenrichting werd tussen de Dreef en de kerk, en de Kerkhofstraat tussen Geraardsbergsestraat en de toegang tot de site Caerenberg.

Ondertussen heeft het gemeentecollege beide maatregelen geëvalueerd en beslist om het eenrichtingsverkeer in de E. Eylenboschstraat te bestendigen (geagendeerd op gemeenteraad van 23 januari), maar de situatie in de Kerkhofstraat terug op te heffen (proefopstelling reeds verwijderd).

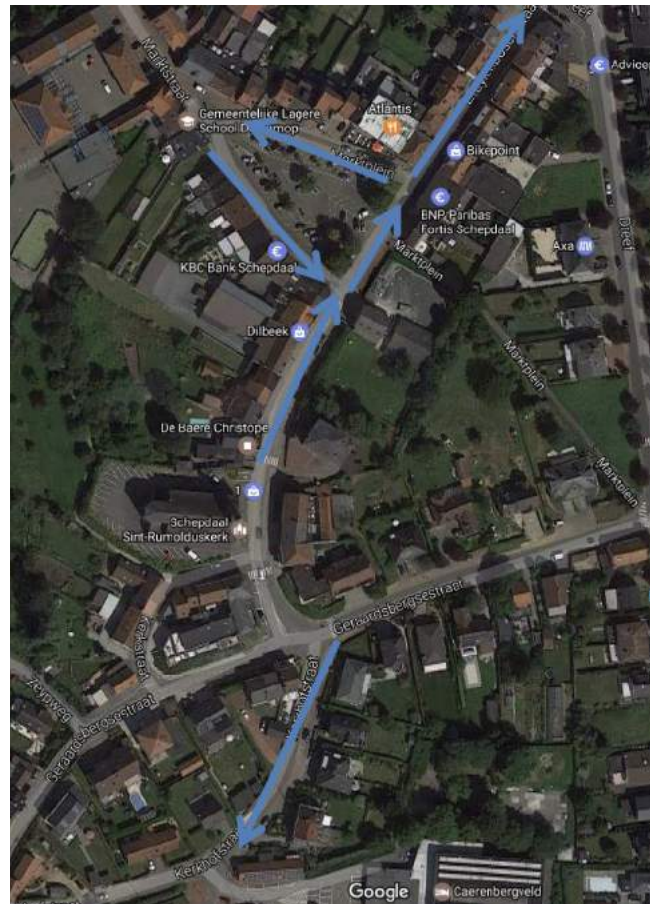
Eenrichtingsverkeer in de Kerkhofstraat kan maar succesvol zijn indien dat over de volledige lengte ingesteld kan worden.

De gemeenteraad zal op korte termijn beslissen over de invoering van enkele blauwe zones:

- Oudstrijdersstraat
- E. Eylenboschstraat t.h.v. krantenwinkel
- Dreef t.h.v. slagerij

De parkeerduur zal door de invoering van een blauwe zone beperkt worden tot 2 uur.

Hoewel eerdere studies tot de conclusie kwamen dat er geen parkeerproblemen zijn in de kern van Schepdaal, zijn er sindsdien enkele nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd, waardoor bewoners recent wel hinder ondervinden op piekmomenten. Vanuit het burgerinitiatief is de vraag gesteld aan de gemeente om een nieuw parkeeronderzoek uit te voeren. In de actietabel van het mobiliteitsplan is een behoefteonderzoek naar bewonersparkeren opgenomen voor uitvoering op korte termijn.



weerhouden circulatieprincipe voor testopstelling

Er wordt voorgesteld om de parkeercapaciteit rond de kerk deels te beperken en plaats te maken voor een "zoenzone" (kiss & ride) met de bedoeling om via een trap aan te sluiten op de trage verbindingsweg die achter de parking doorloopt naar de achteringang van de gemeentelijke lagere school De Klimop. De gemeente heeft gevraagd de uitwerking daarvan op te nemen in het Masterplan. Gezien het beperkte gebruik (bezetting < 50%) van de parkeerplaatsen rond de kerk volgens het parkeeronderzoek uit 2015 en eigen observaties ter plaatse, worden daarbij geen problemen verwacht. Momenteel wordt de Kerkstraat gebruikt door ouders om hun kinderen af te zetten, ter hoogte van het kiezelpad dat de Kerkstraat verbindt met de fietsenstalling van de school.

De site is voor voetgangers en fietsers vanuit verschillende richtingen ontsloten door trage wegen:

- vanuit het oosten en het westen via de Caerenbergweg (SPD45 – DIDI09 & DISD47);
- vanuit het zuiden via Het Straetjen (SPD44 – DISD55).

De oostelijke tak van de Caerenbergweg geeft uit op de Dreef, ter hoogte van de OV-halte Schepdaal Caerenbergveld. De halte wordt bediend door volgende lijnen:

lijn	spits-frequentie	dal-frequentie
118 Brussel-Schepdaal	2/u	1/u
570 schoolbus Schepdaal - Vlezenbeek - Halle	1	-
573 schoolbus Schepdaal - Dilbeek	1 à 2	-

Om de verschillende parkeerlocaties (Kerk en Marktplein) te kunnen inschakelen als buffercapaciteit voor de site Caerenberg, zal het van belang zijn om aangepaste signalisatie te voorzien, enerzijds voor autoverkeer naar de parkings, en anderzijds ook voor voetgangers van de parking naar de site. Daarop kan de wandelafstand en/of tijd vermeld worden.

Op de voorgestelde routes moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, met andere woorden de kwaliteit van de verharding en verlaagde stoepanden ter hoogte van oversteekplaatsen.

2.2.2. VERKEERSGENERATIE

Op basis van het bekende programma voor de site Caerenberg wordt de verwachte verkeersgeneratie berekend, op dezelfde manier als dat voor Keperenberg is gebeurd:

functie	omvang	verkeers-generatie
jeugdhuis JOS	200m ²	22
cafetaria	150m ²	17
kleine zaal	340m ²	37
sporthal	2100m ²	162
totale verkeersgeneratie (voertuigen per werkdag)		238

Per spitsuur kan gerekend worden op 10% van deze verkeersgeneratie: een kleine 25 voertuigen. Het gaat om het totaal van toekomstige en vertrekkende voertuigen.

Verwacht wordt dat deze intensiteiten geen grote impact zullen hebben op de verkeersafwikkeling rondom de site.

2.2.3. PARKEERBEHOEFTE - FIETSPARKEREN

functie	omvang	verkeers-generatie
jeugdhuis JOS	200m ²	30
cafetaria	150m ²	23
kleine zaal	340m ²	51
sporthal	2100m ²	57
totale fietsstalbehoefte		157

Omdat de verschillende elementen van het

programma op deze site een vergelijkbaar patroon qua openingsuren en druktebeeld hebben, is gedeeld gebruik van de fietsenstallingen niet vanzelfsprekend. Er wordt daarom aangeraden toch minstens 150 fietsenstalplaatsen te voorzien op de site.

2.2.4. PARKEERBEHOEFTE - AUTOPARKEREN

functie	omvang	verkeers-generatie
jeugdhuis JOS	200m ²	12
cafetaria	150m ²	9
kleine zaal	340m ²	41
sporthal	2100m ²	46
totale fietsstalbehoefte		108

Aangezien de activiteiten op deze site allemaal hun drukste momenten 's avonds en in het weekend kennen, is dubbel gebruik van parkeerplaatsen minder vanzelfsprekend.

2.2.5. PARKEERCAPACITEIT MASTERPLAN

locatie	huidige situatie		geplande situatie	
	#pp	#pp anders-validen	#pp	#pp anders-validen
marktplein	73	4	60	
kerk	30	1	23	1
site Caerenberg	39	1	78	5
site Iverlek	-	-	94	
TOTAAL (zonder site Iverlek)	142	6	153	6

De parkeercapaciteit die in het Masterplan voorzien wordt, is ruim voldoende voor de vraag in functie van de activiteiten op de site. De overflowcapaciteit op de site van Iverlek zal enkel bij grotere toernooien of andere evenementen aangesproken moeten worden. De restcapaciteit ten opzichte van de berekende parkeerbehoefte (45 à 50 plaatsen) kan ingevuld worden in functie van de voetbalvelden. Daarvoor zijn geen betrouwbare cijfers bekend, maar dergelijke capaciteit zou moeten volstaan voor de 2 velden en het oefenveld.

2.2.6. VERKEERSVEILIGHEID

Voor Caerenberg wordt de ruimere omgeving in Schepdaal in beschouwing genomen, inclusief het Marktplein, de Eylenboschlaan en de Dreef. In de periode 2013 – 2017 gebeurden in totaal 29 geregistreerde ongevallen.

In 2016 gebeurden 2 ongevallen met lichamelijk letsel

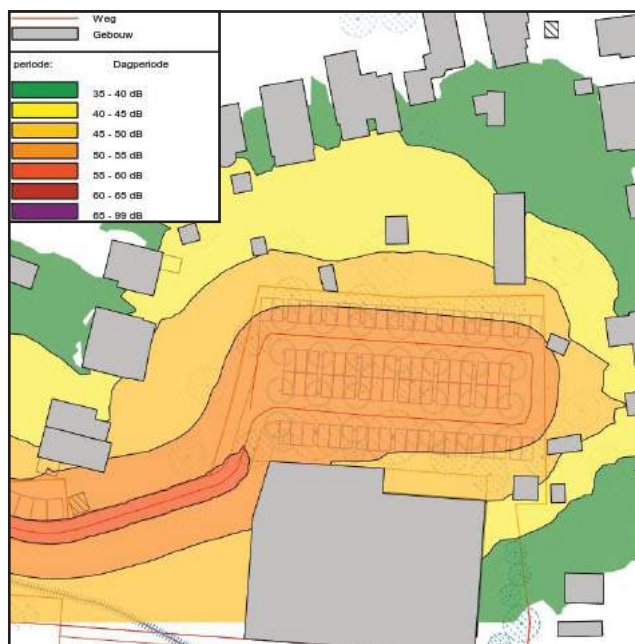
ter hoogte van het kruispunt E. Eylenboschstraat – Dreef. Zowel het Marktplaatsplein als het kruispunt van de Eylenboschstraat met Dreef zijn locaties waar over de jaren heen meerdere ongevallen gebeurden, hoewel het aantal na 2014 is gedaald.

Het eenrichtingsverkeer in de Eylenboschstraat dat in 2017 getest werd en waarschijnlijk behouden zal blijven, vermindert het aantal potentiële conflicten op die as. Het risico bestaat dat de gereden snelheden in dergelijk geval stijgen, waardoor de ernst van de ongevallen ook toeneemt, maar er zijn verschillende mogelijkheden om de gereden snelheden te beheersen.

Ter hoogte van de site gebeurden in 2013 enkele ongevallen ter hoogte van de toegangen (Kerkhofstraat en Dreef t.h.v. de bushalte). In 2015 gebeurde een ongeval op de site. De overige ongevallen hebben zich in de ruimere omgeving rond de sportsite voorgedaan.

2.2.7. GELUIDSHINDER

Op de onderstaande figuur is het equivalent geluidsniveau weergegeven dat tijdens het piek uur, met vooropgestelde verkeerscirculatie, ter hoogte van de gevels van de naburige woningen te verwachten is. De equivalente geluidsbelasting tijdens een piek uur (evenement) t.h.v. de dichtstbijzijnde gevels (= in- en uitrit parkings) is slechts 50 – 55 dB(A) [oranje zone op de figuren]. Wat de beleving betreft is dit vergelijkbaar met het geluid veroorzaakt door een koffiezetapparaat of een elektrische tandenborstel. Voor de nabije woning in de omgeving van de parkings is de equivalente geluidsbelasting tijdens een piek uur slechts 40 – 45 dB(A) [lichtgele zone op de figuren]. Buiten de piekuren en op dagen zonder evenement op de site worden uiteraard nog lagere geluidsbelastingen verwacht. De onderstaande figuren geven de verwachte geluidsbelasting in stapgrootte van 5 dB(A) weer in de omgeving van de parkings tijdens het piek uur van een evenement. Op de figuren is te zien dat de impactzone rondom de parkings zelfs tijdens een piekmoment beperkt blijft.

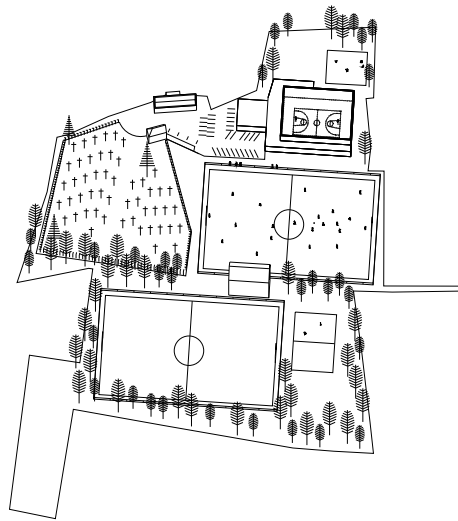


L_{Aeq} geluidsbelasting parking Caerenberg - inrit via Kerkhofstraat (piek uur: 60 vtg/u - 20 km/u).

2.3. FASERING

BUITENSPORT & CAERENBERGPLEIN

FASE 0



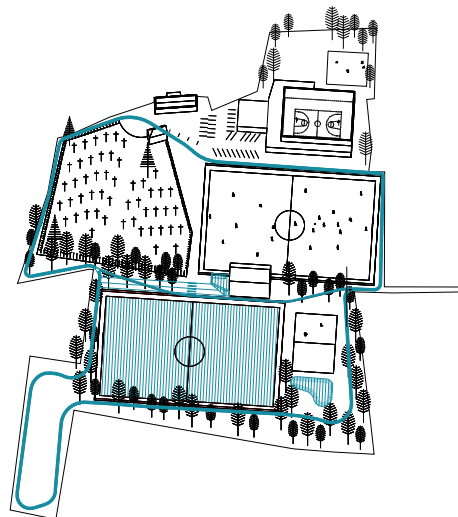
De fasering is opgesteld zodat alle functies gegarandeerd kunnen blijven doorgaan op de site tijdens de werken met een minimale hinder.

Fase 0

STUDIES:

- Ontwerp Caerenberg buitensport + Bouwaanvraag Caerenberg buitensport + Opmaak aanbestedingsdossier Caerenberg buitensport
- Aanbestedingsprocedure Caerenberg buitensport

FASE 1A

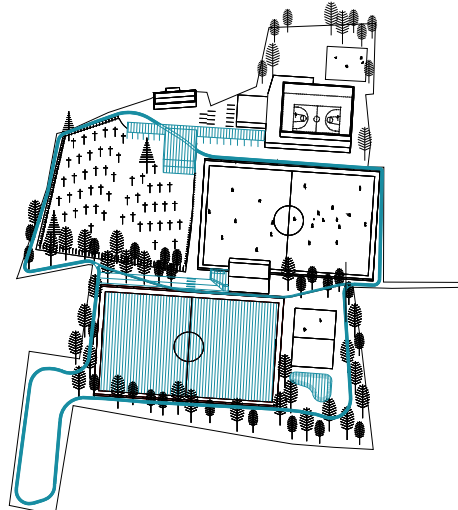


Fase 1

WERKEN:

- Bouw Caerenberg buitensport

FASE 2A



Fase 2a

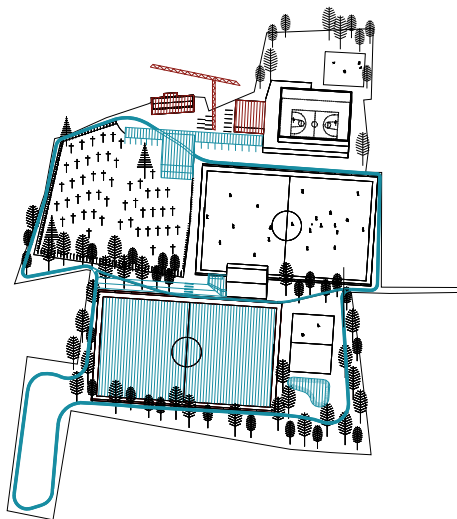
STUDIES:

- Ontwerp Caerenberg plein en nieuw jeugdhuis + kleine zaal + parking
- Bouwaanvraag Caerenberg plein en nieuw jeugdhuis + kleine zaal + parking met afbraak bestaande gebouwen
- Opmaak aanbestedingsdossier Caerenberg plein en nieuw jeugdhuis + kleine zaal + parking met afbraak bestaande gebouwen
- Aanbestedingsprocedure Caerenberg plein en nieuw jeugdhuis + kleine zaal + parking met afbraak bestaande gebouwen
- Iverlyk site als tijdelijke parking tijdens de werf voor het Caerenbergplein

WERKEN:

- Bouwwerken nieuw jeugdhuis + kleine zaal

FASE 2B

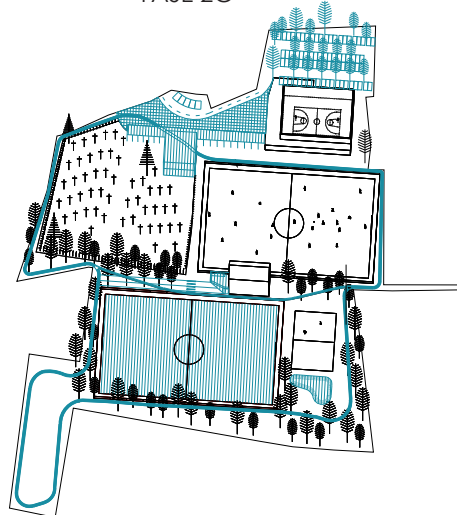


Fase 2b

WERKEN:

- Afbraakwerken bestaande jeugdhuis + kleine zaal en nieuwe gevel bestaande sportzaal

FASE 2C



Fase 2c

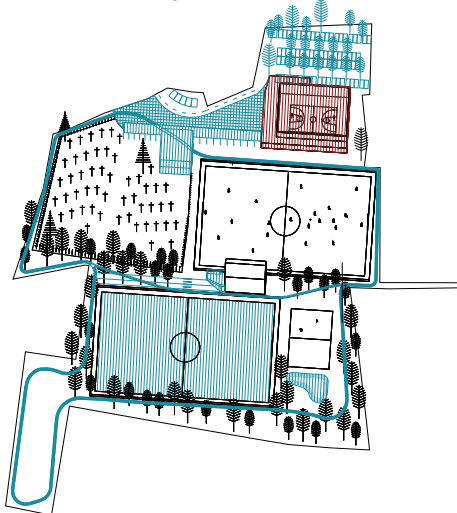
STUDIES:

- Werfopvolging Caerenbergplein + parking

WERKEN:

- Aanlegwerken Caerenbergplein + parking

FASE 2D

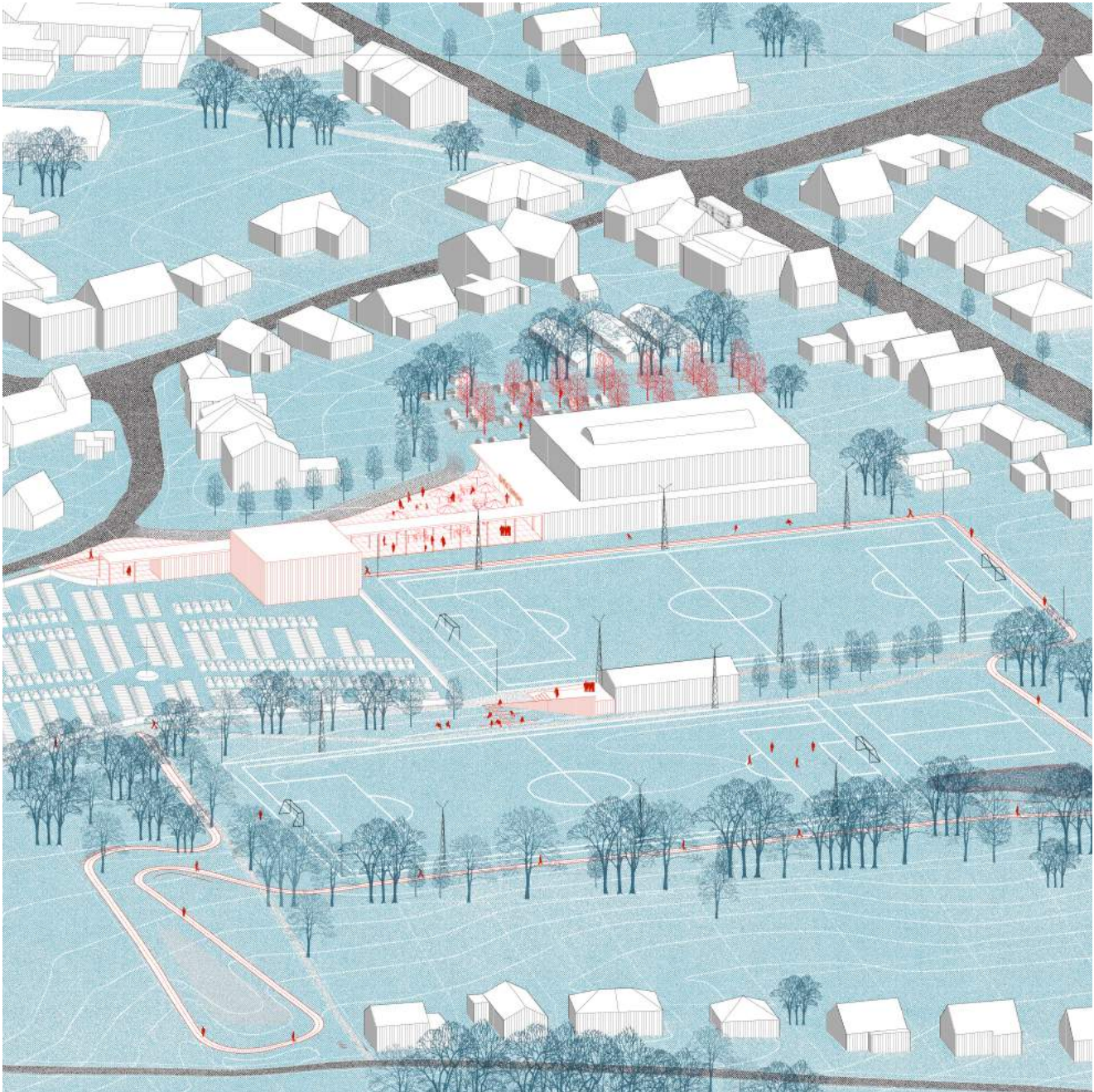


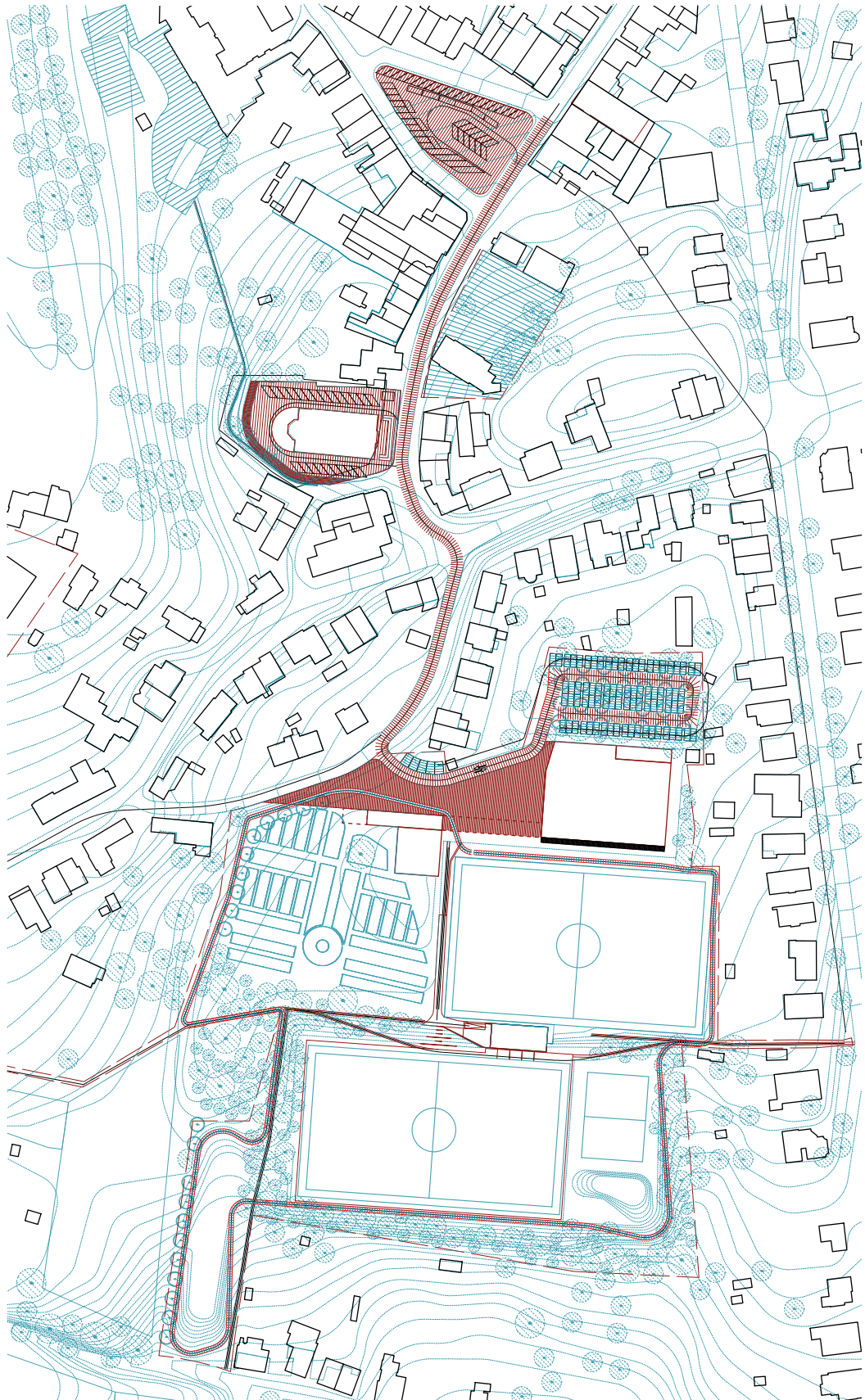
Fase 2d

- Nieuwe Sportzaal Caerenberg of renovatie bestaande Sportzaal Caerenberg.

Gebouwen kerkfabriek centrum Schepdaal

- Deze kunnen een onafhankelijk traject volgen zoals beschreven in 2.6 Deelproject: Kerkplein.

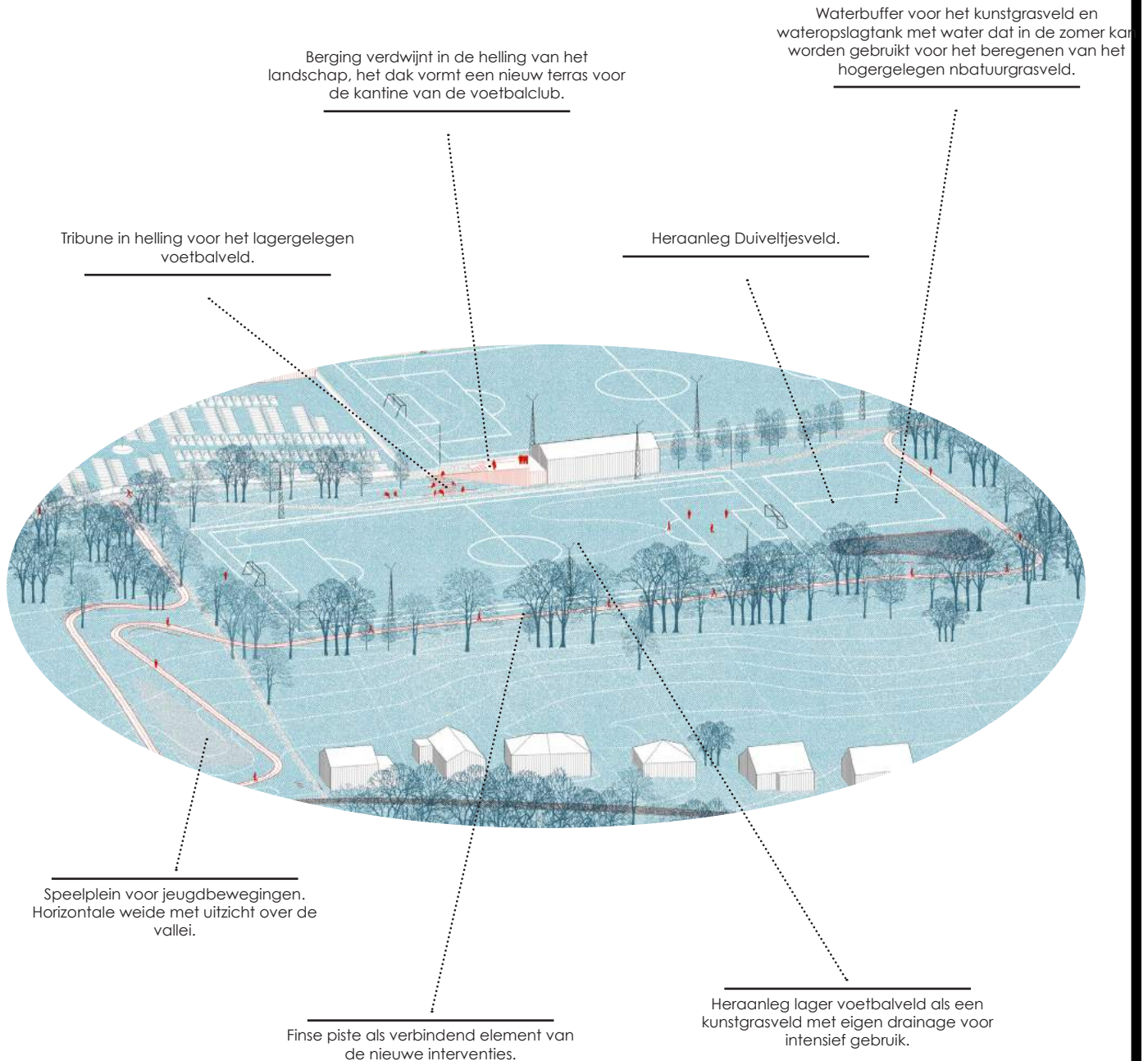




Plan Caerenberg
masterplan voor de site

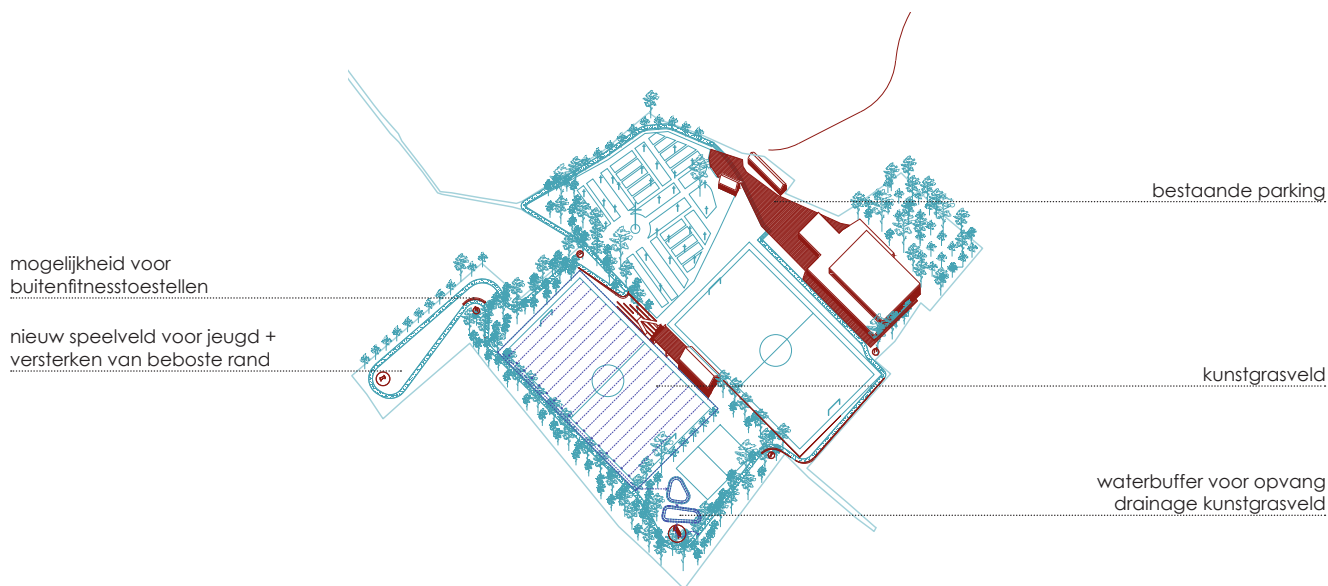
CAERENBERG

Caerenberg buitensport heeft de ambitie om met de sportinfrastructuur het groene karakter te bevestigen. Nieuwe toevoegingen in de tussenuimte tussen de plateaus gaan op in het landschap. De Finse piste is een grotere landschapsinterventie die zo de tussenuimte met een globale strategie kan aanpakken.



2.4. DEELPROJECT: CAERENBERG BUITENSPORT

KUNSTGRASVELD, FINSE PISTE EN OMGEVING



2.4.1. RAMING VAN DE BOUWKOST

	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
heraanleg duiveltjesveld+verlichting	forfait	1		16 000
aanleg waterbuffer	forfait	1	46 000	46 000
aanleg Finse piste	EUR/m	1000	110	60 000
verlichting Finse piste	forfait			40 000
terras clubhuis en opbergruimte	EUR/m ²	100	1100	110 000
buitenuitrusting (zitbanken, buitenverlichting, ...)	forfait			30 000
buitenfitness	forfait			30 000
aanleg kunstgrasveld + verlichting	forfait	1	472 000	472 000
totale constructiekost, excl. BTW*				835 000

De investering in een kunstgrasveld ligt beduidend hoger dan de investering in een natuurgrasveld. Een kunstgrasveld moet bovendien om de 10 jaar vervangen worden. Daar tegenover staat dat de onderhoudskost van een kunstgrasveld lager ligt dan dat van een natuurgrasveld.

2.4.2. BUITENSPORT

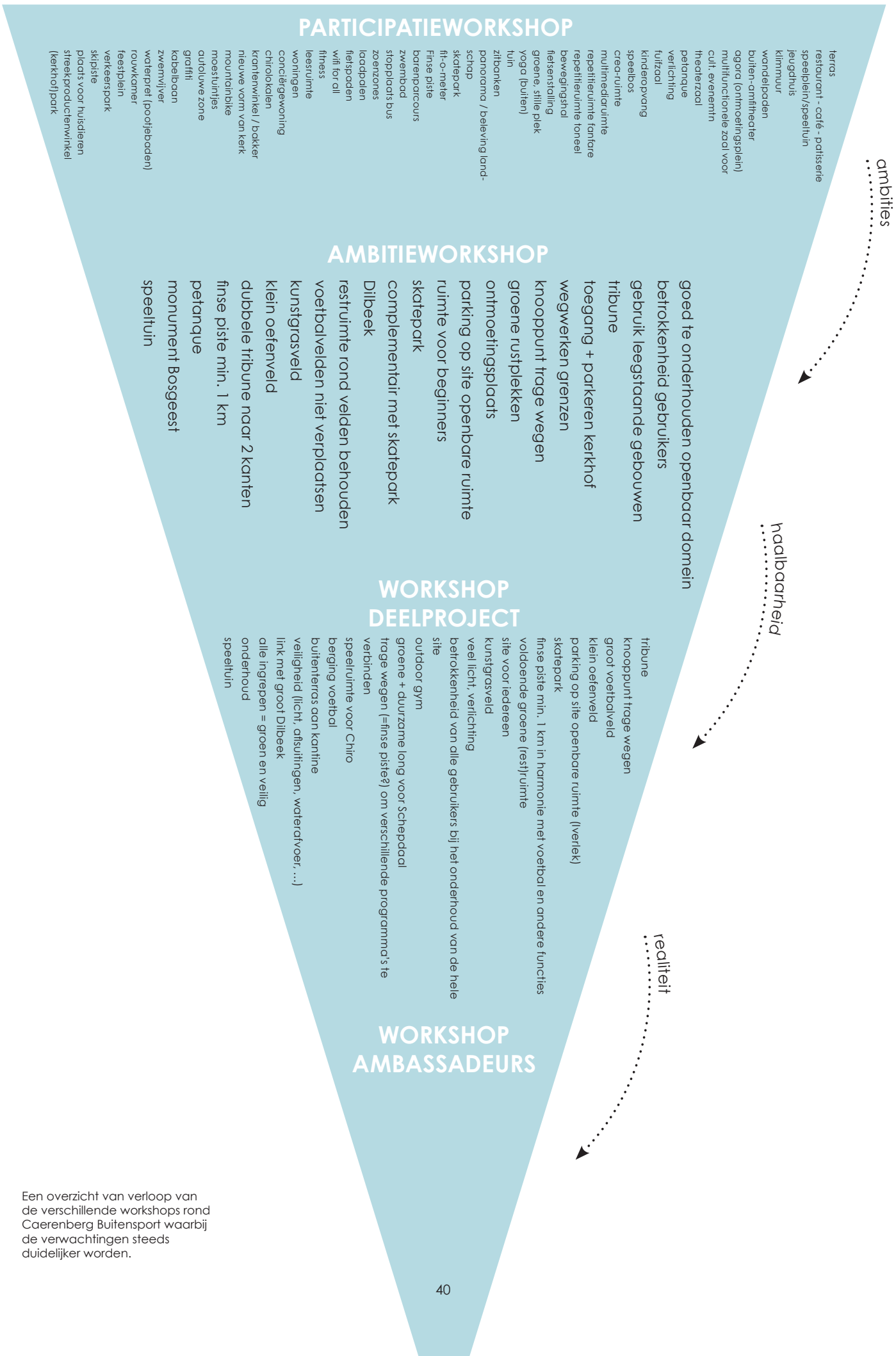
a. Aanleg van een voetbalveld in kunstgras

Het huidige trainingsveld van de voetbalclub wordt zeer intensief bespeeld door de club en heeft te kampen met drainageproblemen. Door de aanwezigheid van een kleilaag laat de bodem op de site nauwelijks waterinfiltratie toe. De sterke topografie van de site heeft bovendien tot gevolg dat het water van het hogergelegen wedstrijdveld ook terechtkomt op het lagergelegen trainingsveld. Vroegere pogingen om het infiltratieprobleem te verhelpen zijn hierin niet geslaagd en het veld is weinig bespeelbaar door stagnatie van water dat dan een modderpoel wordt.

Met deze achtergrond van waterproblematiek in combinatie met de grote vraag naar een zeer intensief gebruik van het trainingsveld is een kunstgrasveld een evidente oplossing. Het huidige natuurgrasveld

wordt vervangen door een kunstgrasveld, de huidige omliggende strook in kleiklinkers wordt vervangen door een strook in beton. Deze voorkomt dat er onzuiverheden in het speelveld terechtkomen, en vormt ook een verbinding tussen verschillende delen van de site en verbetert enkele bestaande wandelroutes. Bijvoorbeeld het wandelpad van de Pedemolenwandeling krijgt zo aan de noordzijde van het veld een bredere doorgang. Er worden ook twee paden toegevoegd die dit pad leiden langs de zuidzijde van de kantine, zodat de wandeling mooi gelinkt kan worden met de dreef en de nauwe doorgang langs de kantine kan ontweken worden.

Het hemelwater van het kunstgrasveld, van het hogergelegen natuurgrasveld en van het natuurgras duiveltjesveld wordt opgevangen en gebufferd in een



ambities

haalbaarheid

realiteit

PARTICIPATIEWORKSHOP

- terras
- restaurant - café - patisserie
- speelplein/speeltuin
- jeugdhuus
- klimmuur
- wandelpaden
- buiten-antihedder
- agora (ontmoetingsplein)
- multifunctionele zaal voor cult. evenementen
- theaterzaal
- perlanque
- verlichting
- futsal
- kinderopvang
- speelbos
- crea-ruimte
- multimediaruimte
- repetitieruimte fanfare
- repetitieruimte tonseel
- bewegingshal
- fietsstalling
- groene, stille plek
- yoga (buiten)
- tuint
- zitbanken
- panorama / belevingsland-schap
- skatepark
- fit-o-meter
- finse piste
- botenparcours
- zwenbad
- stoppplaats bus
- zoerzones
- laddpalen
- fietspaden
- wifi for all
- fitness
- leesruimte
- woningen
- conciërgewoning
- chirolokalen
- krantenwinkel / bakker
- nieuwe vorm van kerk
- moutainbike
- moestuin/ies
- curtoluwe zone
- graffiti
- kabelbaan
- zwembad
- waterprat (poolgebaden)
- rouwkamer
- feestplein
- verkeerspark
- skipiste
- plaats voor huisdieren
- streekproductenwinkel (kerkhof)park

AMBITIEWORKSHOP

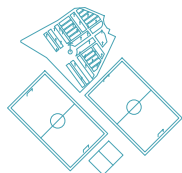
- goed te onderhouden openbaar domein
- betrokkenheid gebruikers
- gebruik leegstaande gebouwen
- tribune
- toegang + parkeren kerkhof
- wegwerken grenzen
- knooppunt trage wegen
- groene rustplekken
- ontmoetingsplaats
- parking op site openbare ruimte
- ruimte voor beginners
- skatepark
- complementair met skatepark
- Dilbeek
- restruimte rond velden behouden
- voetbalvelden niet verplaatsen
- kunstgrasveld
- klein oefenveld
- dubbele tribune naar 2 kanten
- finse piste min. 1 km
- perlanque
- monument Bosgeest
- speeltuin

WORKSHOP DEELPROJECT

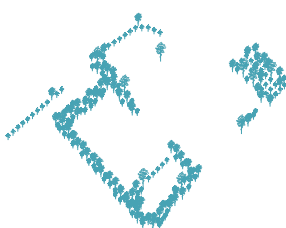
- tribune
- knooppunt trage wegen
- groot voetbalveld
- klein oefenveld
- parking op site openbare ruimte (verlek)
- skatepark
- finse piste min. 1 km in harmonie met voetbal en andere functies
- volledende groene (restruimte
- site voor ledereen
- kunstgrasveld
- veel licht, verlichting
- betrokkenheid van alle gebruikers bij het onderhoud van de hele site
- outdoor gym
- groene + duurzame long voor Scheppdaal
- trage wegen (=finse piste?) om verschillende programma's te verbinden
- speelruimte voor Chiro
- berging voetbal
- buitenterras aan kantine
- veiligheid (licht, afsluitingen, waterafvoer, ...)
- link met groot Dilbeek
- alle ingrepen = groen en veilig
- onderhoud
- speeltuin

WORKSHOP AMBASSADEURS

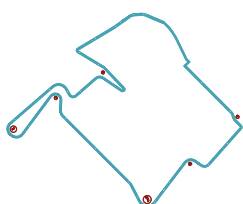
Een overzicht van verloop van de verschillende workshops rond Caerenberg Buitensport waarbij de verwachtingen steeds duidelijker worden.



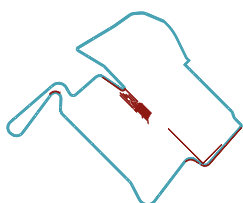
Plateaus



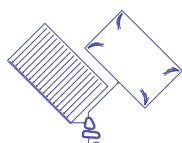
Beboste rand



Piste



Keermuren



Water

ondergrondse buffertank en in een open buffervijver. Het water van de ondergrondse buffertank kan hergebruikt worden voor de irrigatie van de natuurgrasvelden in de zomer. Het water van de buffervijver loopt vertraagd af naar de riolering, aangezien er geen infiltratie mogelijk is in de bodem en om de riolering niet te veel te belasten.

b. Aanleg van een Finse piste en omgevingswerken

De Finse piste van ongeveer 950m vormt een drager voor het aanpakken van de dichtgeslibte tussenuimte op de site. Door de ad hoc toevoeging van ondersteunende functies, bergingen, enz. rond de speelvelden is de tussenuimte tussen de grote plateaus – voetbalvelden, parking, kerkhof – steeds verder vernauwd. De landschappelijke interventie van de Finse piste wordt dan ook aangegrepen om de kleine vragen van de verschillende verenigingen op te nemen in een groter landschappelijk verhaal, zodat deze mooi in het groene landschap kunnen worden opgenomen en zodat de verschillende verenigingen ook samen en bewust van elkaar kunnen werken. Volgende elementen worden opgenomen rond de piste:

- profileren van het terrein zodat op de lagergelegen steile akker een horizontale speelweide ontstaat die door de Chiro en andere jeugdverenigingen kan gebruikt worden;
- integratie van een buffervijver voor het bufferen van hemelwater;
- de profilering van het terrein gebruikt vrijgekomen, onvervuilde grond vanop de site, deze komt vrij door het graven van de funderingskoffer voor het kunstgrasveld zodat een neutrale grondbalans mogelijk is;
- een eenvoudige tribune in de helling tussen de twee voetbalterreinen met betonnen boordstenen;
- de piste maakt ook een aantal nieuwe paden en verbindingen die voordien ontoegankelijk waren op de site.

Aan de akker die in een speelweide wordt getransformeerd wordt ook een nieuwe groene rand toegevoegd volgens de logica van het agrarisch landschap van het Pajottenland met een lijnaanplanting. Een lijn nieuwe hoge bomen wordt aan de rand aangeplant om het perspectief en uitzicht op de vallei nog verder te versterken.

c. Bouwen van een berging als uitbreiding van de bestaande kantine

De bestaande bergingen voor de voetbalclub zijn een aantal tuinhuisjes die ad hoc door de club naast hun kantine zijn geplaatst. Hiervoor wordt een nieuwe oplossing voorzien door een nieuwe berging in de helling tussen de twee voetbalvelden te schuiven. Het dak van deze berging kan dan ook dienen als terras van de kantine. Door deze grotere berging in de helling op te laten gaan en het wegwerken van losse tuinhuisjes wordt het groene en open karakter van Caerenbergveld versterkt. Deze constructie zit buiten het beschermde en verwarmde volume van de kantine en is enkel bedoeld als berging voor de voetbalvelden. Voor deze constructie is geen EPB verslaggeving nodig.

De landschappelijke interventie met een Finse piste herorganiseert de ruimte tussen de velden en neemt ondersteunende functies en wensen mee op binnen een doordachte structuur: bergingen voor de voetbalvelden, een tribune, een speelweide, waterbekkens om het drainageprobleem op te vangen, ... Zo kan de dichtgeslibte en ontoegankelijke site eenvoudig geopend worden en het project is een win-win voor alle partijen die hun eigen veld behouden maar veel meer terug krijgen door de gemeenschappelijke ingrepen.

2.4.3. REFERENTIES



Referentie kunstgrasveld: Kortrijk Lange Munte



Referentie Finse piste: Maasmechelen



Referentie speeltuin: Groene vallei - Gent



Referentie outdoor fitness



Referentie bank als keermuur: Antwerpen



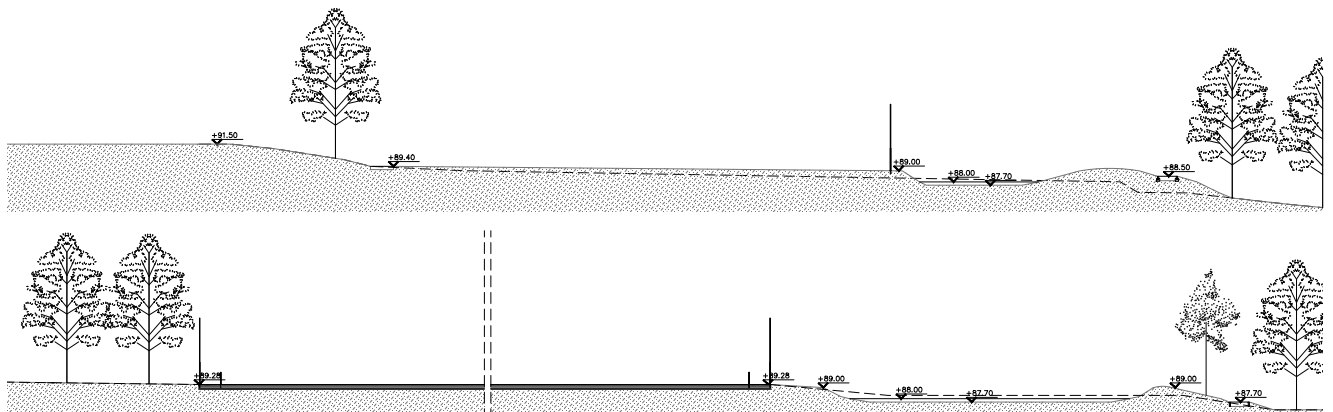
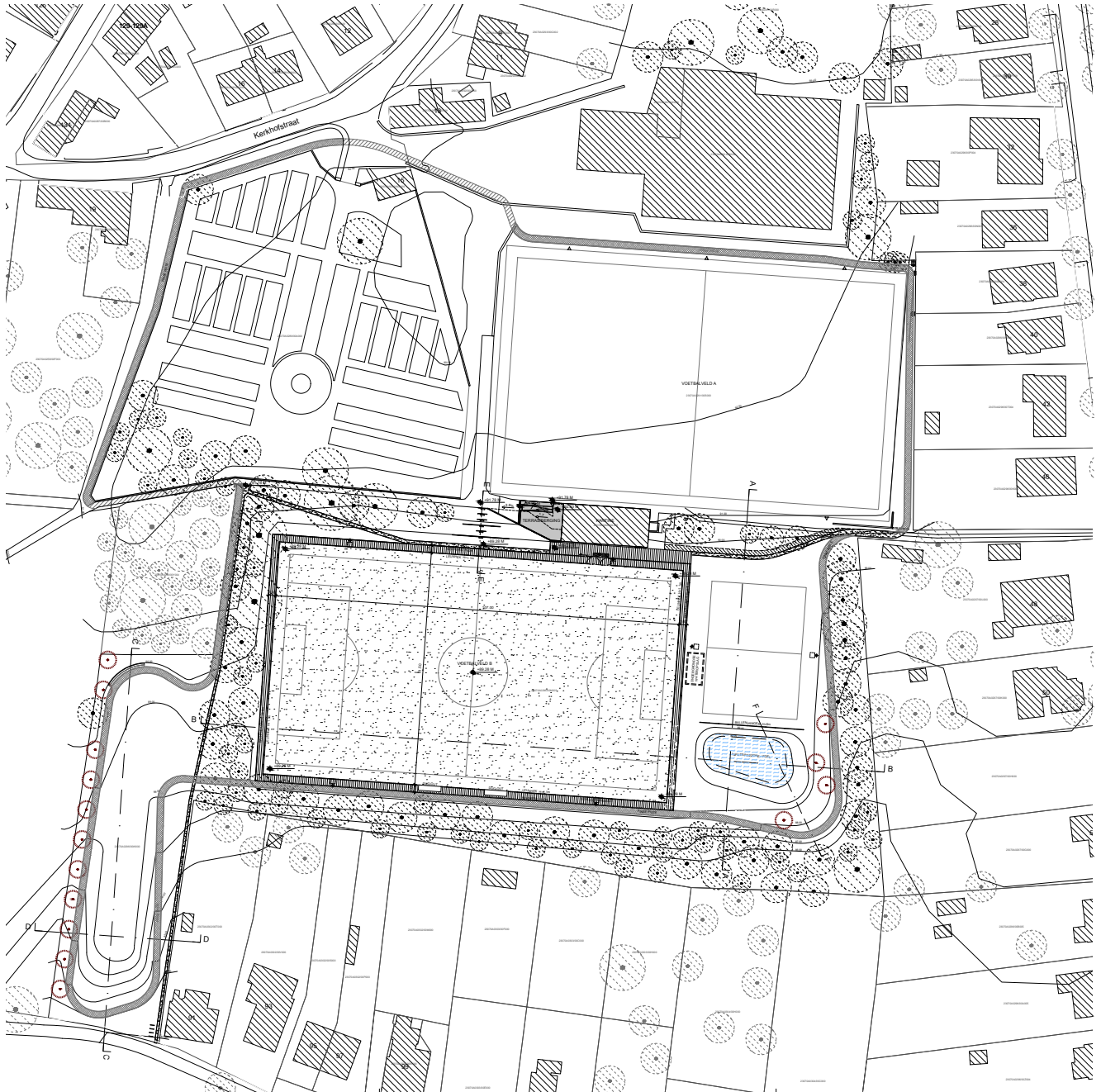
Referentie bank als keermuur in het bos



Referentie wadi: Park Spoor Noord - Antwerpen - Secchi Vigano



Tour & Taxis - Brussel - Bureau Bas Smets



Plan en snede voor Caerenberg buitensport

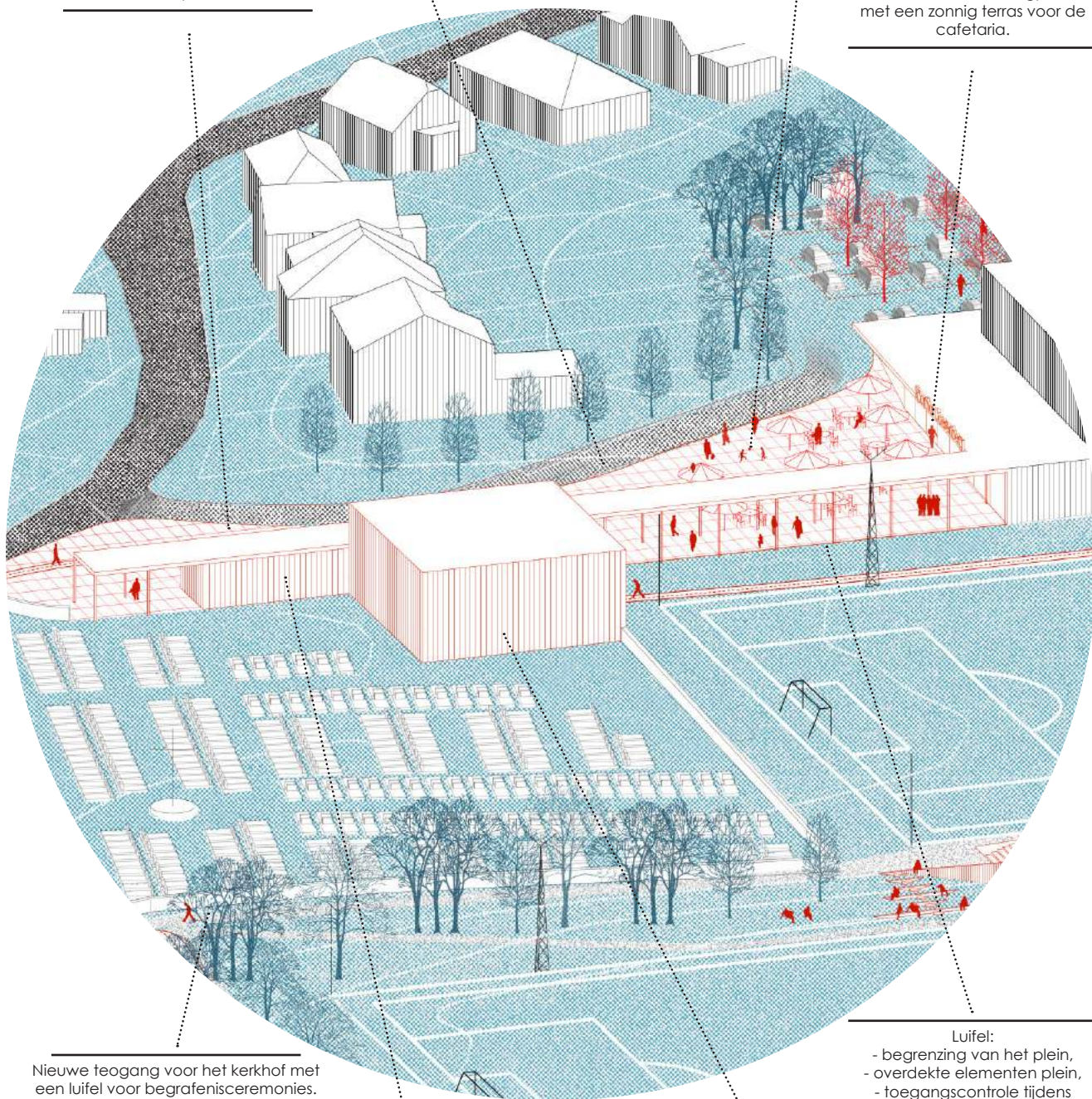
CAERENBERG

Route voor wagens naar de groene parking
afgeschermd van het plein.

Caerenbergplein met:
- elementen om te skaten,
- speeltuin,
- petanque,
- terras,
- ...

Voorplein als verbinding met de centrale
dorpsas.

De sporthal krijgt een gezicht
naar het Caerenbergplein
met een zonnig terras
voor de cafeteria.



Nieuwe teogang voor het kerkhof met
een luifel voor begrafenisceremonies.

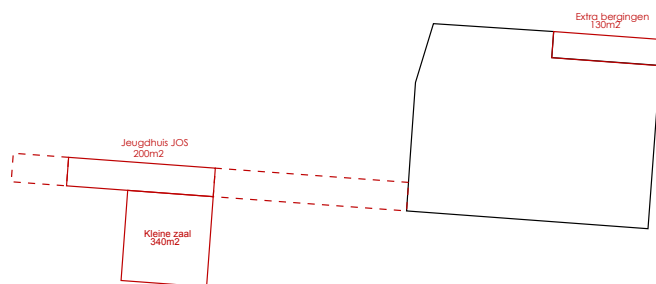
Luifel:
- begrenzing van het plein,
- overdekte elementen plein,
- toegangscntrole tijdens
voetbalwedstijden,
- fietsenstalling,
- ...

Nieuw gebouw voor jeugdhuis Jos op
een grotere afstand van de naburige
woningen en deel van het autovrije
nieuwe dorpsplein.

Kleine zaal voor meervoudig gebruik:
- feest
- sport
- fuiven
- kleedruimtes
- ...

2.5. DEELPROJECT: CAERENBERGPLEIN

PLEIN, JEUGDHUIS, KLEINE ZAAL, SPORTHAL EN PARKING



2.5.2. RAMING VAN DE BOUWKOST

PLEIN

	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
afbraak jeugdhuis JOS	EUR/m ²	595	25	14 875
afbraak toegang kerkhof + dodenhuisje	EUR/m ²	175	25	4375
afbraak kleine zaal	EUR/m ²	525	25	13 125
bouw nieuw jeugdhuis JOS en toegang tot kerkhof	EUR/m ²	200	1 400	280 000
bouw kleine zaal bij jeugdhuis	EUR/m ²	340	1 400	476 000
aanleg plein	EUR/m ²	2 000	190	380 000
totale constructiekost, excl. BTW*				1 168 375

PARKING

	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
aanleg parking	EUR/m ²	2 100	150	315 000
totale constructiekost, excl. BTW*				315 000

SPORTHAL

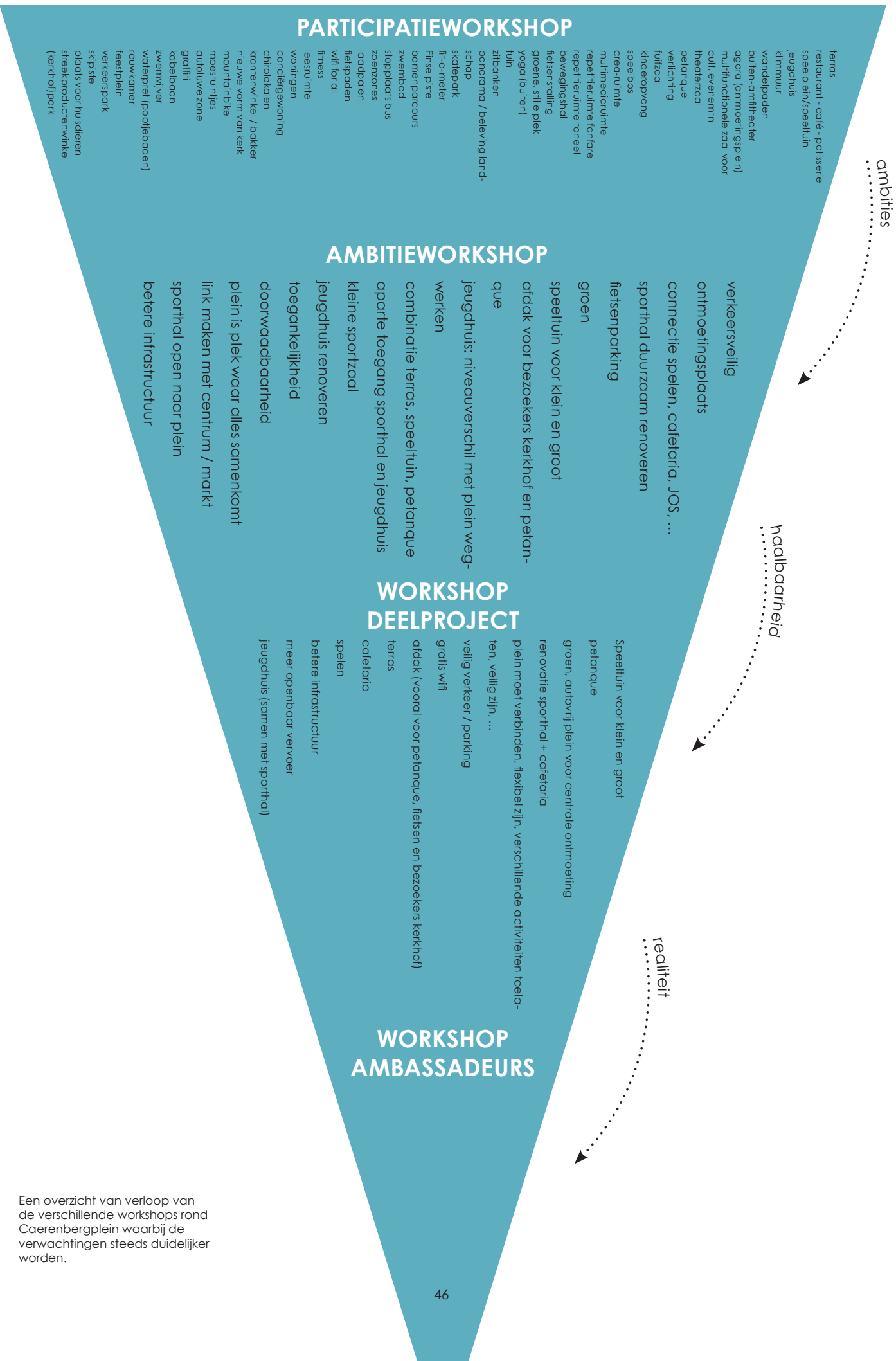
	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
afbraak sporthal	EUR/m ²	2 000	50	100 000
bouw nieuwe sporthal	EUR/m ²	2 000	1 600	3 200 000
totale constructiekost, excl. BTW*				3 300 000

2.5.1. CAERENBERGPLEIN

Het Caerenbergplein vormt een plek waar alle functies samen komen, maar neemt ook alle functies op die vandaag in de speelzone ten noorden van de sporthal plaatsvinden. Hier zijn vandaag een aantal speeltoestellen, een petanquebaan en een zelfgebouwd skatepark te vinden. Maar aangezien dit het gevoel heeft van een verloren hoekje van de site warden deze nauwelijks gebruikt en ligt de hele zone er verlaten bij. Ook de toegang naar deze zone is erg nauw langs het terras van de cafetaria dat bijna geen zonlicht ontvangt en weggestopt is in een hoekje. Hetzelfde geldt voor de algemene toegang van de site die zeer nauw is en banaal uitkomt op een inefficiënte parking.

Het masterplan is een kans om ruimer te denken en al deze punten samen te verbeteren zonder vast te houden aan de bestaande oude structuur. Zo kan een veilig plein gemaakt worden waar er gespeeld kan

worden en waar alle gebruikers vertegenwoordigd zijn. Via een aantal kleine ingrepen kan de organisatie van het toekomen en de beleving van deze publieke site radicaal aangepakt worden. Het verplaatsen van het bestaande jeugdhuis Jos naar de zijde van het kerkhof opent het plein naar de centrale dorpsas en maakt het mogelijk om een afgeschermd toegangsweg te voorzien naast een bredere toegang voor de begraafplaats wat ook een veilige toegang wordt voor voetgangers en fietsers. Het verplaatsen van de kleine zaal creëert de ruimte voor het plein op de locatie van de huidige parking. De parking kan verplaatst worden naar het noorden van de sporthal. Hierdoor kan een grotere parking worden voorzien waarvan een deel een groene overflow parking kan zijn voor wedstrijddagen. De overige ruimte ter hoogte van het bestaande jeugdhuis die niet ingenomen wordt door de nieuwe toegangsweg kan ingericht worden als gehandicaptenparking zodat er vlakbij het kerkhof en de feestzaal geparkeerd kan worden. De toegangsweg werkt uiteraard op dit punt ook als een



Een overzicht van verloop van de verschillende workshops rond Caerenbergplein waarbij de verwachtingen steeds duidelijker worden.

MINDERVERVALIDENPARKEER-
PLAATSEN:
- op de plaats
van het oude
jeugdhuis ruimte voor
mindervalidenparkeer-
plaatsen

PARKING:
- aan achterzijde ruimte voor
parkeerplaatsen



Luifel kerkhof

Jeugdhuis en kleine zaal:
- aan het plein, moeten
geen weg oversteken
- verder weg van andere
woningen

Luifel:
- definiëren van plein
- overdekte verbinding met jeugdhuis
- toegangscontrole voor
voetbalwedstrijden
- ook toegang voor kerkhof
- andere functies eronder: fietsenstalling,
overdekte petanque, ...

drop-off. De andere zijde van het plein wordt begrensd door een luifel. Hierin wordt een nieuwe toegang voor het kerkhof, een nieuw jeugdhuis en kleine zaal opgenomen.

Naast het verplaatsen van het jeugdhuis maakt het verplaatsen van de kleine zaal het mogelijk een nieuw dorpsplein aan te leggen. De luifel verbindt de sporthal met de kleine zaal en het jeugdhuis, maar kan ook een heel aantal andere functies huisvesten en droog houden.

a. HET PLEIN

Het plein vormt een centrale ontmoetingsplek maar

er is bovendien een grote vraag naar functies die vandaag echter de sporthal zijn weggestopt:

1. Het terras van het cafe van de sporthal in relatie met een speeltuin op het plein.
2. Een overdekte petanquebaan kan een plek vinden onder de luifel.
3. Aangezien Dilbeek al goede skate-infrastructuur heeft is er vooral vraag naar laagdrempelige en toegankelijke elementen die deel kunnen vormen van de publieke ruimte. De skaters wensen deel te zijn van het plein, maar deze elementen zijn evenzeer een fijne introductie tot skaten voor kinderen die met hun step hierop kunnen spelen, enz. Ruimtelijk kunnen deze elementen

2.5.3. REFERENTIES



Referentie skaten op een plein: Wallnöferplatz - Innsbruck - LAAC Architects Stiefel Kramer Architecture (ww)



Referentie speeltuin: Phenix 4,8 - Charleroi - L'escaut



Referentie portico en luifel: Kortrijk Xpo - Kortrijk - OfficeKGDVS

geïntegreerd worden in het plein zonder te schreeuwen dat dit bedoelt is voor skaten zoals in de referentie Wallnöfer Platz in Innsbruck. Deze elementen kunnen ook een barrière vormen naar de toegangsweg van de parking.

b. DE SPORTHAL

Door de kleine zaal te verplaatsen krijgt de sporthal een gezicht op het plein met een duidelijke zichtbare toegang en een open cafetaria. De sporthal kan zo behouden blijven totdat deze op een later moment wordt gerenoveerd. De huidige structuur is echter onvoldoende om een energetisch correcte renovatie uit te voeren met grotere isolatiepakketten op het dak.

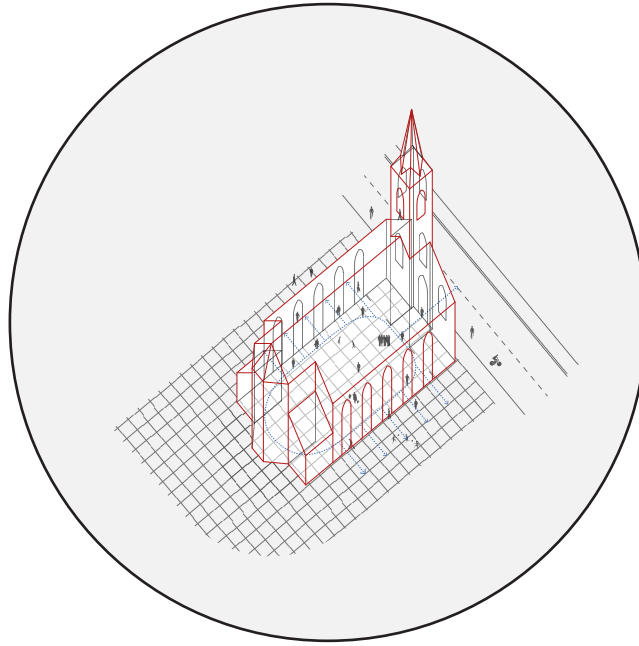
c. DE LUIFEL, JEUGDHUIS EN KLEINE ZAAL

Voor de verenigingen in Schepdaal is het erg belangrijk dat de kleine zaal verbonden is met de sporthal. Dit is zeer duidelijk geworden tijdens de workshops. Door de kleine zaal te plaatsen aan het plein krijgt deze een eigen toegang en wordt via een luifel met de sporthal verbonden zodat dit één geheel vormt.

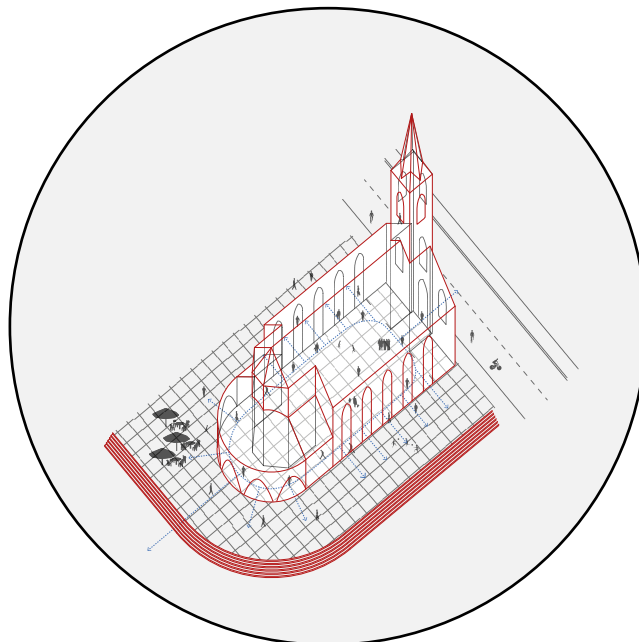
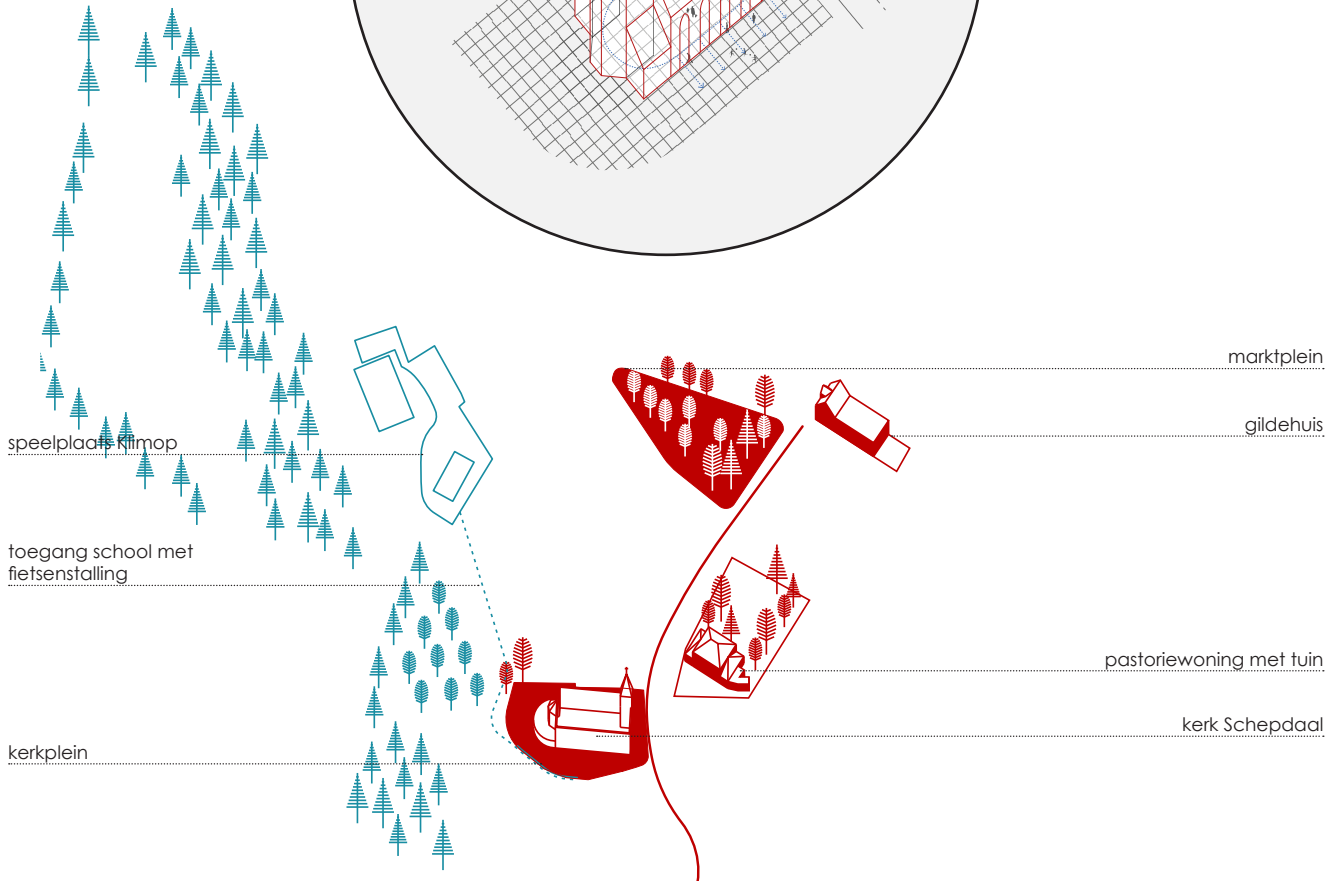
De luifel biedt een nieuwe toegang voor rouwenden naar het kerkhof, een nieuw jeugdhuis en toegang voor de kleine zaal en verbinding met de sporthal. Onder dit laatste deel is er ruimte voor een petanquebaan en een fietsenstalling. Bovendien vormt dit element een barrière dat door de voetbalclub kan ingezet worden op wedstrijddagen om de toegangscontrole tot het veld te organiseren.

De kleine zaal wordt uitgerust met bijkomende kleedkamers die dan ook gedeeld gebruikt kunnen worden met de voetbalclub voor het A-veld. De hoofdtoegang van het jeugdhuis wordt onder de luifel voorzien om mogelijk lawaai zo ver mogelijk van de woningen te houden.

SCHEPDAAL



openen van kerk naar de
publieke ruimte errond



mogelijke uitbreiding van
de kerk om herbestemming
mogelijk te maken

KERKPLEIN

2.6. DEELPROJECT: KERKPLEIN

2.6.2. DEELPROJECT KERKPLEIN

Het kerkelijk patrimonium heeft bijzondere locaties binnen het centrum van Schepdaal. De kerk in het bijzonder bekoond het hoogste punt. Vandaag zijn deze gebouwen – de kerk, de pastoriewoning en het gildenhuis – onderbenut of staan ze leeg. Om het dorpscentrum te versterken is het cruciaal om een nieuwe bestemming voor deze gebouwen te vinden, bij voorkeur van belang voor het gemeenschapsleven in Schepdaal.

a. DE KERK

De kerk van Schepdaal wordt nauwelijks nog benut en alle betrokken partijen staat open om een herbestemming voor de kerk te vinden. Het grote aantal herbestemmingen de afgelopen jaren geven een hele waaier aan mogelijke bestemmingen weer. De positie van de kerk in Schepdaal aan het einde van een vallei en vrijstaand op haar eigen pleintje biedt mogelijkheden om ruimtelijk de kerk te openen door bijvoorbeeld alle ramen tot beneden te openen zodat het gebouw met zijn publiek ruimte errond in contact komt. Daarnaast is er ook nog marge om de kerk uit te breiden zodat de ruimte uitgerust kan worden om een nieuwe functie te ontvangen. Een snelle aanpak is wenselijk voor de kerk zowel omwille van stabiliteitsvragen in verband met kerk en keermuur van het kerkplein (parking) als in functie van regelmatig en continu gebruik met een nevenbestemming of tijdelijk gebruik op korte/middellange termijn en een

herbestemming op middellange/lange termijn.

Zoals in het mobiliteits hoofdstuk beschreven biedt het kerkplein ook een opportuniteit om een veilige drop-off lus voor de school Klimop te vormen. Dit balkon van het kerkplateau is bovendien ook een uitkijkpunt op de Pedemolenwandeling.

b. DE PASTORIEWONING

De pastorietaan is een belangrijke plek voor de jeugd in het centrum. Dit is een groene publieke plek langs de dorpsas die intensief door de Chiro wordt gebruikt. Het is belangrijk dat deze behouden blijft.

De pastoriewoning zelf is minder waardevol. Vandaag wordt deze vooral gebruikt om te beantwoorden aan de vraag voor kleinere vergaderruimtes voor het verenigingsleven. Deze kunnen ook elders in het centrum een plek vinden, wat ontwikkelingsmogelijkheden zou geven voor de zone van de pastoriewoning zelf.

c. HET GILDENHUIS

Het gildenhuis kan bijvoorbeeld ook een aantal vergaderlokalen bieden. De locatie vlakbij het marktplein laat toe om nieuwe bestemmingen te vinden die een grotere intensiteit van gebruik heeft zodat ook dit gebouw bijdraagt aan het leven in het centrum. Het is belangrijk dat het nieuwe programma van de verschillende gebouwen complementair is en niet redundant. Vanuit de typologie is het evident dat de kerk een grote zaal of grote ruimte huisvest, terwijl de typologie van het gildenhuis zich leent voor een kleinere opdeling.

2.6.1. REFERENTIES



Markt Sainte Marie - Sarlat - Jean Nouvel



Klimzaal - Manchester



Spelkapel - Sint-Denijs Westrem



Openbare bibliotheek - Diksmuide



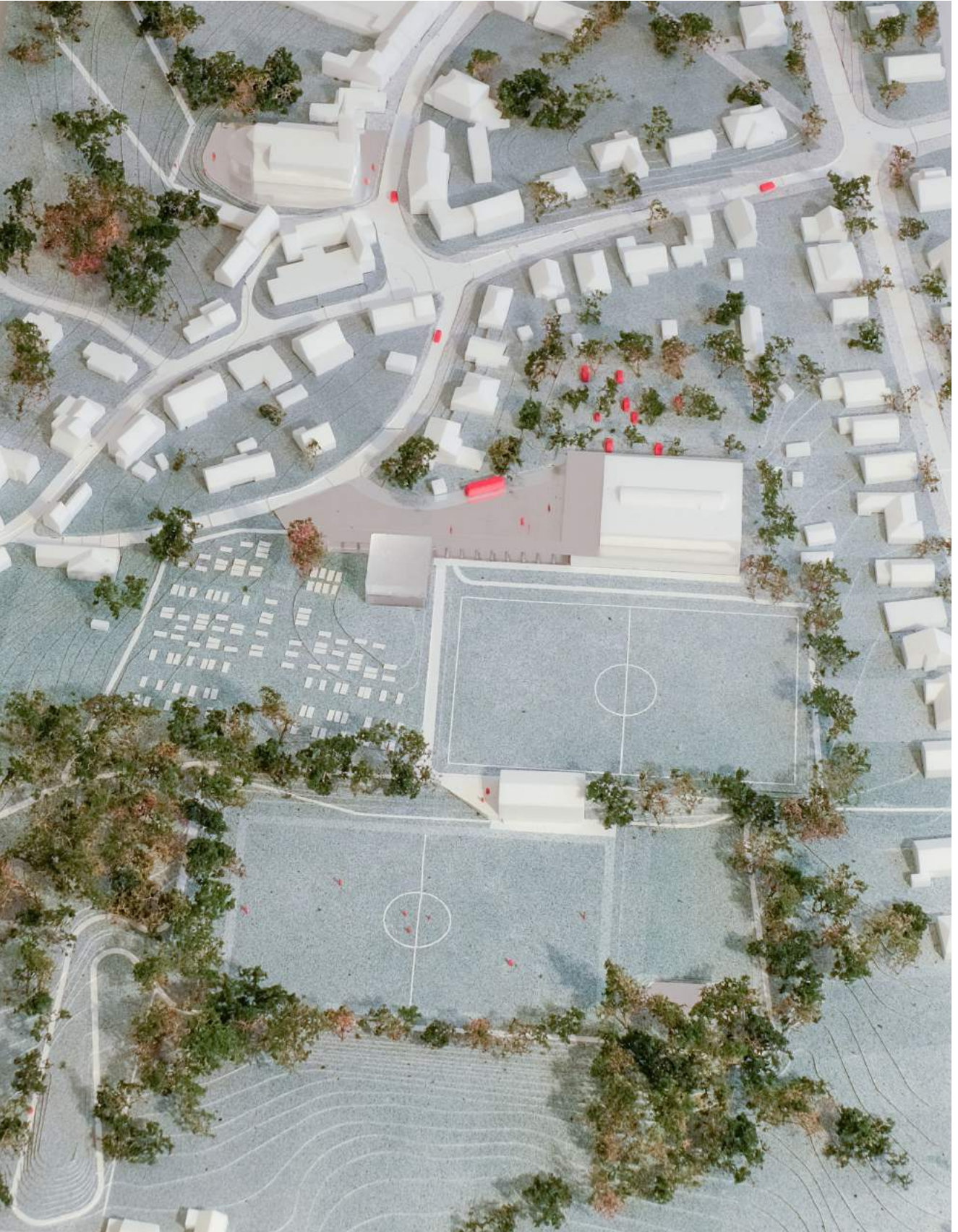
Wijkcentrum - Heerle



Kivietnest - Antwerpen



Maquette Caerenberg
Zicht vanuit de vallei naar het dorpscentrum



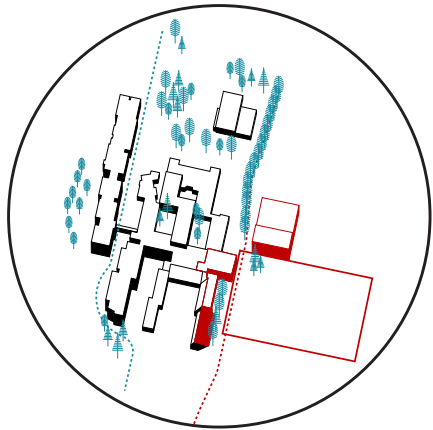
Maquette Caerenberg
Overzicht

3. MASTERPLAN KEPERENBERG

Het masterplan voor Keperenberg start binnen de visie met een de herorganisatie van de site die deze erkenning geeft als nieuwe centraliteit binnen Ifterbeek.

Dit kan in twee zeer concrete deelprojecten gerealiseerd worden: het Keperenbergplein en de Polyzalen. De grootste functie blijft het RVT Breugheldal. Aangezien dit complex een zeer grote ruimtelijke impact heeft wordt de visie van het algemene masterplan verder specifiek uitgewerkt in richtlijnen onder de vorm van een derde deelproject.

KEPERENBERG

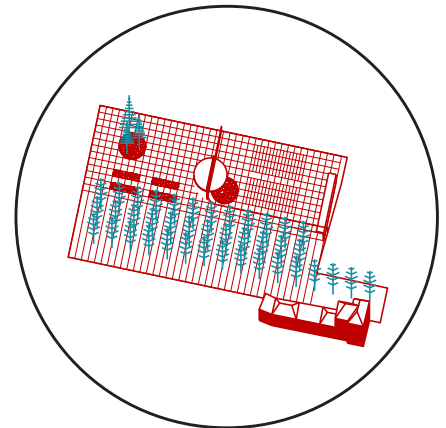


DEELPROJECT KEPERENBERG WOONT

ontwikkeling van het rusthuis op korte en lange termijn
ontwikkeling van publieke en groene ruimte in deze zone + Finse piste
(ontwikkeling van private woningen op de site)

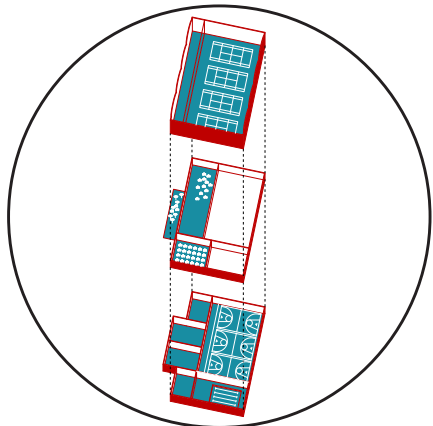
DEELPROJECT KEPERENBERGPLEIN

gefaseerde afbraak van sporthal, cafetaria en balletzaal
instructiezwembad
ontwikkeling zorgwonen langs het plein
jeugdhuys Zomaar en computerklassen in renovatie oud gemeentehuis
speelplaats
speeltuim
luifel
petanquevelden
parkeren – wagen en fiets
zachte mobiliteit



DEELPROJECT POLYZALEN

overdekte tennisvelden + clubhuis
cafetaria
feestzaal
polyvalente zaal voor cultuur, judo, ...
multisporthal
instructiezwembad
ondersteunende functies - kleedkamers, enz.
link met buitentennisvelden



3.1. MASTERPLAN

KEPERENBERG ALS NIEUWE CENTRALITEIT

De huidige toestand van de bestaande bouwvallige sporthal kan zowel op gebouwschaal als op schaal van de site in vraag worden gesteld. Op de schaal van het gebouw is deze momenteel onbruikbaar door haar structureel slechte toestand, te klein om competitiesporten te doen en reeds getekend door talloze aanbouwen en uitbreidingen. De uitbreidingen rond de balletzaal hebben dezelfde geschiedenis en een gelijkaardige problematiek kan verwacht worden. Op de schaal van de site staat het gebouw midden in de ruimte waardoor er onbruikbare restruimtes ontstaan en de toegang van de school wordt geblokkeerd. Het lijkt evident dat dit een opportuniteit is om de grote structuur te herdenken.

a. DEELPROJECT KEPERENBERG POLYZALEN

Bovenop praktische overwegingen van de bestaande toestand bestaat vandaag de opportuniteit om in synergie te gaan met andere wensen. **In plaats van een extra gebouw toe te voegen voor de overdekte tennisvelden kan dit gecombineerd worden met de sporthal in één gebouw.** Dit heeft een hele rist aan voordelen van investeringskost, naar sociale interactie, maar ook het delen van kleedkamers, sanitair, een cafetaria, ...

Er ontstaan drie bouwlagen:

- (1) Een verzonken sporthal met gecentraliseerde kleedruimtes die ook de bestaande buiten tennisvelden bedient en een zaal voor gevechtssporten + een instructiezwembad met eigen kleedruimtes en voorzieningen.
- (2) Op hetzelfde niveau van het plein is er plaats voor een cafetaria en een feest/polyvalente zaal met uitzicht over de vallei en toegang tot een uitschuifbare tribune naar de sportvloer eronder voor wedstrijden.
- (3) Op het hoogste niveau is er ruimte voor vier grote overdekte tennisvelden met clubhuis.

Door de interne organisatie van het sportcomplex met de ondersteunende functies aan de zijde van de zachte doorsteek ontstaat een levendige en bredere passage in relatie met de feestzaal en de cafetaria en de grote sporthal staat zo in direct visueel contact met het plein.

b. DEELPROJECT KEPERENBERGPLEIN

De toegang tot de site vormt een ander pijnpunt en het hergebruik van leegstaande gebouwen moet in de eerste plaats worden aangepakt. De renovatie

van het oude gemeentehuis kan plaats bieden aan het jeugdhuis en de computerklassen. Het huidige jeugdhuis dat in zeer slechte toestand verkeerd (de bovenverdieping is niet langer toegankelijk), kan afgebroken worden om een ruimere inrit op schaal van de site vrij te maken. Er ontstaat een nieuwe waardevolle poort tot de site.

Door de combinatie en het stapelen van de tennisvelden en de sporthal ontstaat er plots ademruimte in de vorm van een centraal plein. De functies krijgen een gezicht op dit plein en kunnen er gebruik van maken. De grote open ruimte die ontstaat is in principe een samenbrengen van de versnipperde ruimte die vandaag reeds aanwezig is op de site: een speelplein tussen de lagere school en de kleuterschool, een ontmoetingsplein, een petanqueplein, een sportplein, een voorplein, een parking, ... Ruimtelijk en in materialiteit wordt de open ruimte gegroepeerd maar met de mogelijkheid om alle plekken afzonderlijk te kunnen gebruiken, een platform dat mee kan evolueren in de tijd maar waarbij de open ruimte gevrijwaard is. **Het maken van één grote centrale opening geeft ademruimte aan de gebouwen errond.**

c. DEELPROJECT KEPERENBERG WOONT

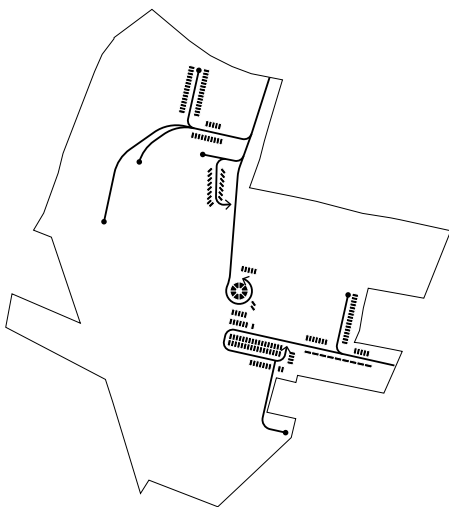
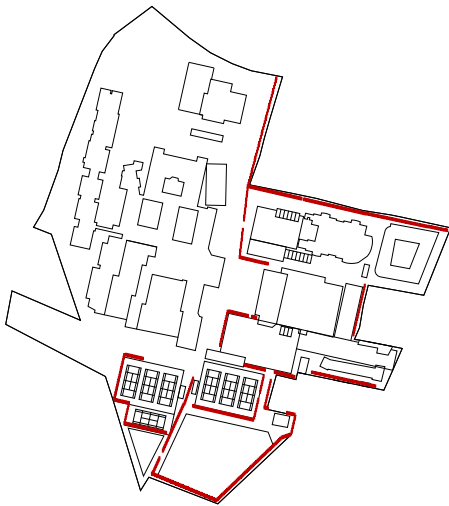
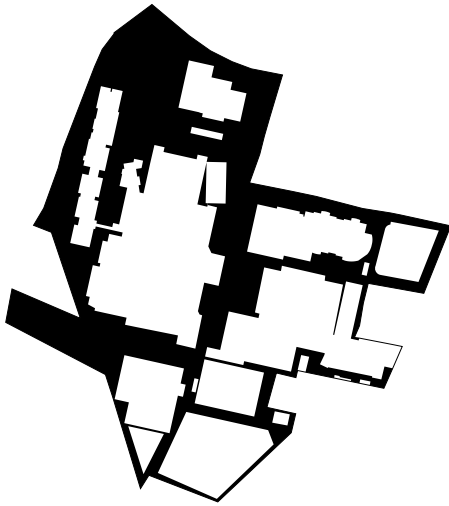
Door het stapelen en de grotere open ruimte van het plein ontstaat er flexibiliteit binnen het programma en een **duurzaam masterplan en een weerbare structuur die klaar is voor de toekomst.** Op de plaats van de bestaande speelplaats is er ruimte voor een uitbreiding van de school of voor een uitbreiding van het RVT Breugheldal zodat ook wonen een plaats kan krijgen aan het plein.

Daarnaast wordt de centrale zachte as ook geherdefinieerd door aangrenzende projecten. Langs de centrale voet- en fietsers-as kan het terras van het cafetaria komen met zicht op de vallei en de tenniswedstrijden. Langs het rusthuis is een terras mogelijk op een betere plek in de zon en in relatie met het levendige plein in plaats van met een parking.

Door de veranderingen op de site ontstaat er een nieuwe oriëntatie voor het rusthuis. De meest publieke functies richten zich naar het plein waar leven is, ruimte om te petanquen, met de kleinkinderen naar de speeltuin te gaan, De zone erachter wordt aangenaam wonen op de schaal van Ifterbeek met een doorwaadbaar groen netwerk.

KEPERENBERG

VOOR

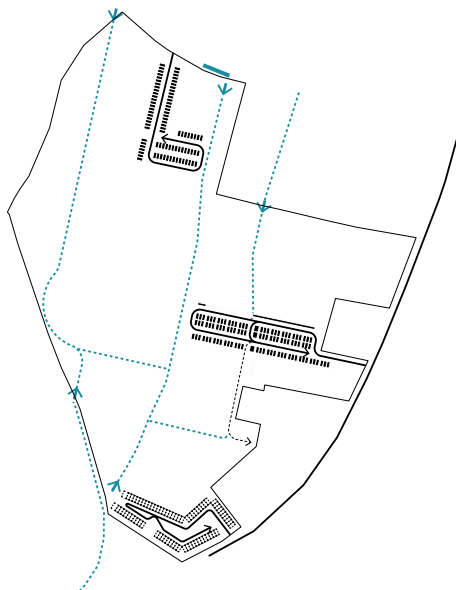
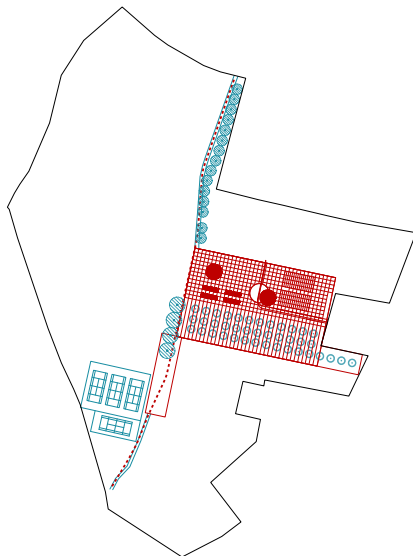
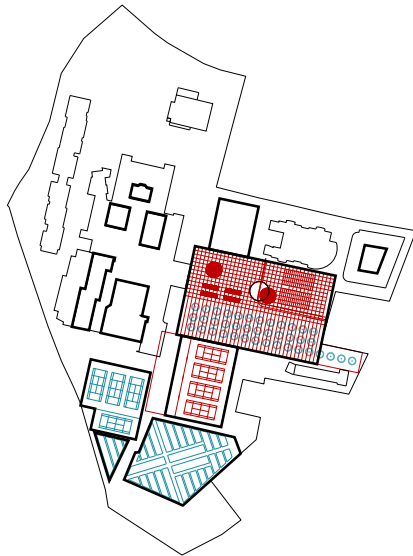


ONGEDEFINIEERDE TUSSENRUIMTES - Door de versnippering van de site en het ad-hoc inplanten van functies zijn veel restruimtes ontstaan tussen achterkanten van gebouwen en omheiningen, met nauwe doorgangen, doodlopende straatjes, ... Niet enkel het terrein is versnipperd, maar ook de functies en verenigingen lijken erg op eilandjes in het geheel. Dé methode om de versnippering te bestrijden is op zoek te gaan naar die elementen die gedeeld kunnen worden zodat voor alle partijen het nieuwe gedeelde geheel meer te bieden heeft dan de som van de kleine individuele deeltjes.

BARRIERES - De site verliest doorwaadbaarheid door de vele omheiningen en hoogteverschillen.

VERSNIPPERDE PARKING - Elke functie heeft zich een parking toegeëigend en er is een kronkelige route naar voorzien. Er ontstaat een klun aan routes en zeer inefficiënt ingerichte parkeerplaatsen, plus een gevoel dat elke functie een te kleine parking heeft. Daarnaast worden auto's onnodig ver tot op de site gebracht.

VISIE



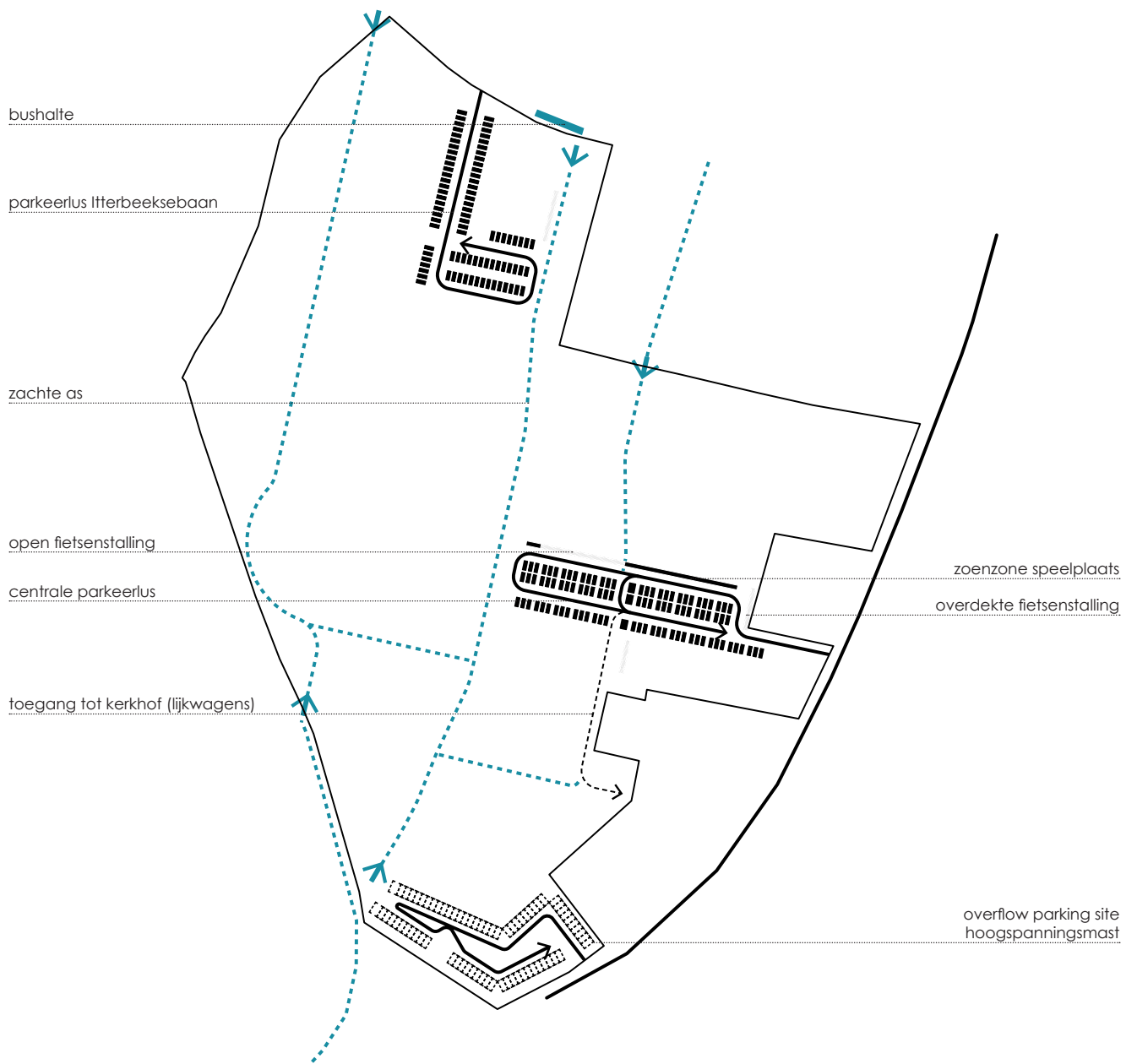
PLATEAUS EN KAMERS - De huidige versnippering van de ruimte op Keperenberg en het dichtslibben van de tussenruimtes heeft een verstikkend effect op de site. De bouwvallige staat van de huidige sporthal biedt hier echter een duidelijke opportuniteit om één plein te maken waar alle functies samenkomen: de school, het OCMW, het RVT, de tennisclub, de sporthal, de financiële dienst en de toegang naar het kerkhof. De functies krijgen een gezicht op dit plein, maar bovenal is er opnieuw lucht, licht en ademruimte.

Om dit mogelijk te maken wordt er gebruik gemaakt van de opportuniteit om de sporthal en de overdekte tennispleinen te integreren in één project om ruimte vrij te maken door stapeling. Er ontstaan drie bouwlagen: een sporthal en zaal voor gevechtssporten met gecentraliseerde kleedruimtes en een instructiezwembad, op het niveau van het plein een cafetaria, feestzaal en tribune, en op het hoogste niveau vier grote overdekte tennisvelden.

LANDSCHAP - De functies krijgen een gezicht op het centrale plein en kunnen er gebruik van maken, zo wordt het delen praktisch aangereikt: één parkeerlus op het plein met drop-offs, de speelplaats en speeltuin van de school kan ook naschools of in het weekend gebruikt worden door slimme afsluitingen, de ouderen kunnen er nog steeds petanque spelen en een babbeltje slaan met andere gebruikers, ...

Daarnaast wordt de centrale zachte as ook gheredefinieerd door aangrenzende projecten: de toegangaandelterbeeksebaan wordt geaccentueerd met een duidelijke busstop als zachte en uitnodigende toegang tot de site. De nieuwe polyzalen kunnen meer ruimte geven aan de centrale as én het hoogteverschil opvangen naar de bestaande buitennisvelden. Er is hier de mogelijkheid een rechtstreekse toegang naar de kleedruimtes te voorzien onder de passage.

ONTSLUITING - Het bestaande versnipperde autolandschap kan sterk vereenvoudigd worden in lussen die alle functies bedienen zonder toegangen voor hulpdiensten te belemmeren. De parking op het nieuwe plein benut de schaduwrijke zone, aangeplant met bomen. De auto is een bezoeker op het plein. Wanneer deze er niet zijn loopt het plein continu onder de bomen verder. De site met de hoogspanningsmast is potentieel een extra ruimte voor een (tijdelijke) parking.



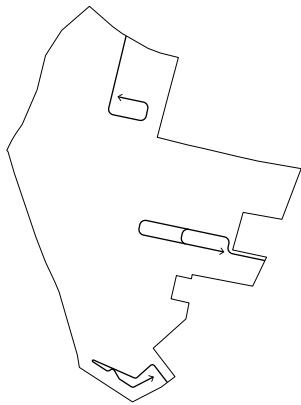
Ontsluitingsprincipe Keperenberg
 zacht verkeer en autoverkeer

3.2. KEPERENBERG MOBILITEIT

PARKEERLUSSEN & ZACHTE AS

Het concept voor de mobiliteit binnen Keperenberg heeft tot doel zich te ontdoen van de huidige vastgestelde versnippering van parkeerplaatsen en het parkeeraanbod te hergroeperen. Vandaag zijn er een heel aantal parkings toegewezen aan een functie (zoals deze aan de school of aan het OCMW), terwijl deze in de avond ter beschikking kunnen staan voor de sportinfrastructuur.

Het grote aanbod aan parkeerplaatsen, wordt heruitgevonden. Een deel ervan wordt voorzien voor parkeren van korte duur. De aard van vestigingen op de site vereisen inderdaad een aanbod van parkeren voor korte duur, teneinde de conflicten tussen gebruiken te beperken, met name de school en sportieve infrastructuur. De school brengt geconcentreerde stromen verkeer in de tijd.



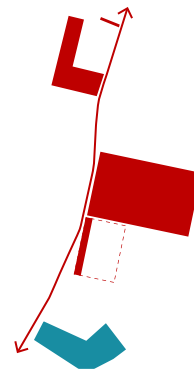
PARKEERLUSSEN

Het autoverkeer heeft vandaag de grootste impact op de site. Door de versnipperde parkings te groeperen in een aantal lussen die de site betreden, maar niet doorkruisen, wordt het hart van Keperenberg gevrijwaard van auto's. Het groeperen van de parkeerplaatsen zorgt ervoor dat deze gedurende het verloop van de dag makkelijk gedeeld kunnen worden.

De centrale parkeerlus werkt ook als drop-off lus voor de school, het RVT Breugheldal, de polyzalen (met feestzaal, enz.) en voor het kerkhof.

De toegang van de Ifterbeeksebaan vormt een belangrijke opportuniteit om de toegankelijkheid tot de site voor alle manieren van transport te verbeteren en om de doorlaatbaarheid met de omgeving te versterken. De as Ifterbeeksebaan beschikt over een fietsvoorziening (gemarkeerd traject) en over een aantrekkelijk aanbod van De Lijn (met een interval per 15 minuten). Gezien de relatieve dichtheid aan activiteiten op de site, en gelet op de aanwezigheid van fietsmarkeringen op de Ifterbeeksebaan, is het wenselijk een aanbod van beveiligde en goed verspreide fietsenstallingen te voorzien bij alle functies teneinde het gebruik van de fiets te stimuleren en aan te sturen op voetgangersverkeer.

De nauwe toegang aan de Keperenbergstraat wordt verbreed om een ruime toegang te hebben die de intensieve piekstromen ook veilig aankant.



ZACHTE AS

Het centrum van Keperenberg is vrij van autoverkeer met een veilige as voor zachte weggebruikers. Deze ruggengraat verbindt alle functies van de site en maakt aan de Ifterbeekse baan aansluiting met de bushalte en een informele doorsteek richting het noorden en sluit in het zuiden aan bij een nieuwe parkeerlus op de site van het hoogspanningsterrein. Op deze manier kan het gebruik van fietsen ook worden gestimuleerd.

Ter hoogte van de polyzalen loopt deze as ook parallel met een reeks van functies en dient het grootste hoogteverschil opgevangen te worden. Het is aangewezen dat deze zijde erg open wordt uitgewerkt zodat de lift van het gebouw ook kan gebruikt worden om het grote hoogteverschil te overbruggen, bijvoorbeeld voor ouderen van Breugheldal die een wandeling maken.

3.2.1. VERKEERSGENERATIE

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie moet bepaald worden welke classificatie de sites krijgen in termen van verstedelijkingsgraad en afstand tot het centrum. Itterbeek kan als niet stedelijk beschouwd worden (< 500 adressen/km²) en ligt net buiten het centrum (schil centrum).

Op basis van het bekende programma voor de site Keperenberg wordt de verwachte verkeersgeneratie berekend:

functie	omvang	verkeers- generatie
2 scholen	3000m ² 2x 1500m ² 2x 240 lln.	73
multisporthal	5850m ²	450
dienstencentrum oud gemeentehuis	480m ²	66
cafetaria	200m ²	22
feestzaal	300m ²	32
instructie zwembad	800m ²	235
serviceflats	3080m ² 39 woon- eenheden	98

totale verkeersgeneratie (voertuigen per werkdag) 976

Per spitsuur kan gerekend worden op 10% van deze verkeersgeneratie: een kleine 100 voertuigen. Het gaat om het totaal van toekomende en vertrekkende voertuigen.

Verwacht wordt dat deze intensiteiten geen grote impact zullen hebben op de verkeersafwikkeling rondom de site.

3.2.2. PARKEERBEHOEFTE - FIETSPARKEREN

functie	omvang	fietsstal- behoefte
2 scholen	3000m ² 2x 1500m ² 2x 240 lln.	206
multisporthal	5850m ²	146
dienstencentrum oud gemeentehuis	480m ²	160
cafetaria	200m ²	10
feestzaal	300m ²	12
instructie zwembad	800m ²	160
serviceflats aan plein	3080m ² 39 woon- eenheden	20

totale fietsstalbehoefte 570

De fietsstalbehoefte valt op basis van de kencijfers hoog uit. Maar omdat de maximale behoefte van de verschillende functies zich op verschillende tijdstippen voordoet, kunnen de fietsenstalplaatsen door verschillende functies gebruikt worden. De stalplaatsen van de sporthal en het dienstencentrum kunnen ook voor de cafetaria en de feestzaal gebruikt worden. Het instructie-zwembad zal vooral door de scholen gebruikt worden, waardoor de maximale behoefte lager uitvalt. Buiten de schooluren kan de fietsenstalling van de school mogelijk ook gebruikt worden in functie van de sporthal, het zwembad en de feestzaal.

Op die manier is de maximale stallingsbehoefte ongeveer **342 fietsenstalplaatsen**.

3.2.3. PARKEERBEHOEFTE - AUTOPARKEREN

functie	omvang	parkeer- behoefte
2 scholen	3000m ² 2x 1500m ² 2x 240 lln.	19
multisporthal	5850m ²	129
dienstencentrum oud gemeentehuis	480m ²	14
cafetaria	200m ²	12
feestzaal	300m ²	36
instructie zwembad	800m ²	86
serviceflats aan plein	3080m ² 39 woon- eenheden	43

totale parkeerplaatsen 342

Net zoals voor het stallen van fietsen, kunnen parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag gebruikt worden voor andere functies op de site. In dit geval kan het personeel van de scholen overdag gebruik maken van de parking voor de sporthal en kan diezelfde parking ook gebruikt worden in functie van de cafetaria.

De maximale parkeerbehoefte doet zich vooral 's avonds en in het weekend voor. Dan is de maximale parkeerbehoefte **309 plaatsen**.

3.2.4. PARKEERCAPACITEIT MASTERPLAN

locatie	huidige situatie		geplande situatie	
	#pp	#pp anders-validen	#pp	#pp anders-validen
personeels-parking	26	0	89	1
bezoekers-parking 1	38	2		
bezoekers-parking 2	17	1		
parking school	15		96	3
parking jeugdhuis	5	0		
parking RCI	66			
parking diensten-centrum oud gemeentehuis	14			
site hoogspanningsmast	-	-	71	

TOTAAL (zonder site hoogspanningsmast) **181** **3** **185** **4**

Het totale parkeeraanbod op de site, zoals voorzien op de plannen van het Masterplan, is ongeveer gelijk aan de bestaande capaciteit, met een overflowmogelijkheid op de site met de hoogspanningsmast ten zuiden van het kerkhof.

Uit de parkeertelling die uitgevoerd werd op de site, blijkt dat de bestaande capaciteit voldoende is voor het huidige programma op de site. Er was echter weinig of geen reservecapaciteit, mede door de onbeschikbaarheid van bepaalde parkeerplaatsen door de werf van de school.

Als we aannemen dat dit druktebeeld representatief is, mogen we besluiten dat de toekomstige parkeercapaciteit ook voldoende is op een werkdag. De extra parkeervraag die ontstaat door de nieuwe activiteiten en zich vooral voordoet 's avonds en in het weekend, kan opgevangen worden op de site ten zuiden van het kerkhof.

Indien er gelijktijdig activiteiten plaatsvinden in de sporthal en het zwembad, zal de capaciteit op de site ten zuiden van het kerkhof, de site met de hoogspanningsmast, zeker aangesproken moeten worden.

De parkeercapaciteit die voorzien wordt, is echter ontoereikend voor de drukste momenten. Er zijn dan een 20-tal plaatsen te weinig. Mogelijk kan die behoefte in de nabije omgeving nog opgevangen worden, bijvoorbeeld op de buurtparkings die voorzien zijn bij de herinrichting van de Ifterbeeksesteenweg.

3.2.5. VERKEERSVEILIGHEID

De geplande indeling van de site volgens het Masterplan zorgt ervoor dat autoverkeer aan de randen van de site gehouden wordt. Wat parkeren betreft wordt met een lussensysteem gewerkt:

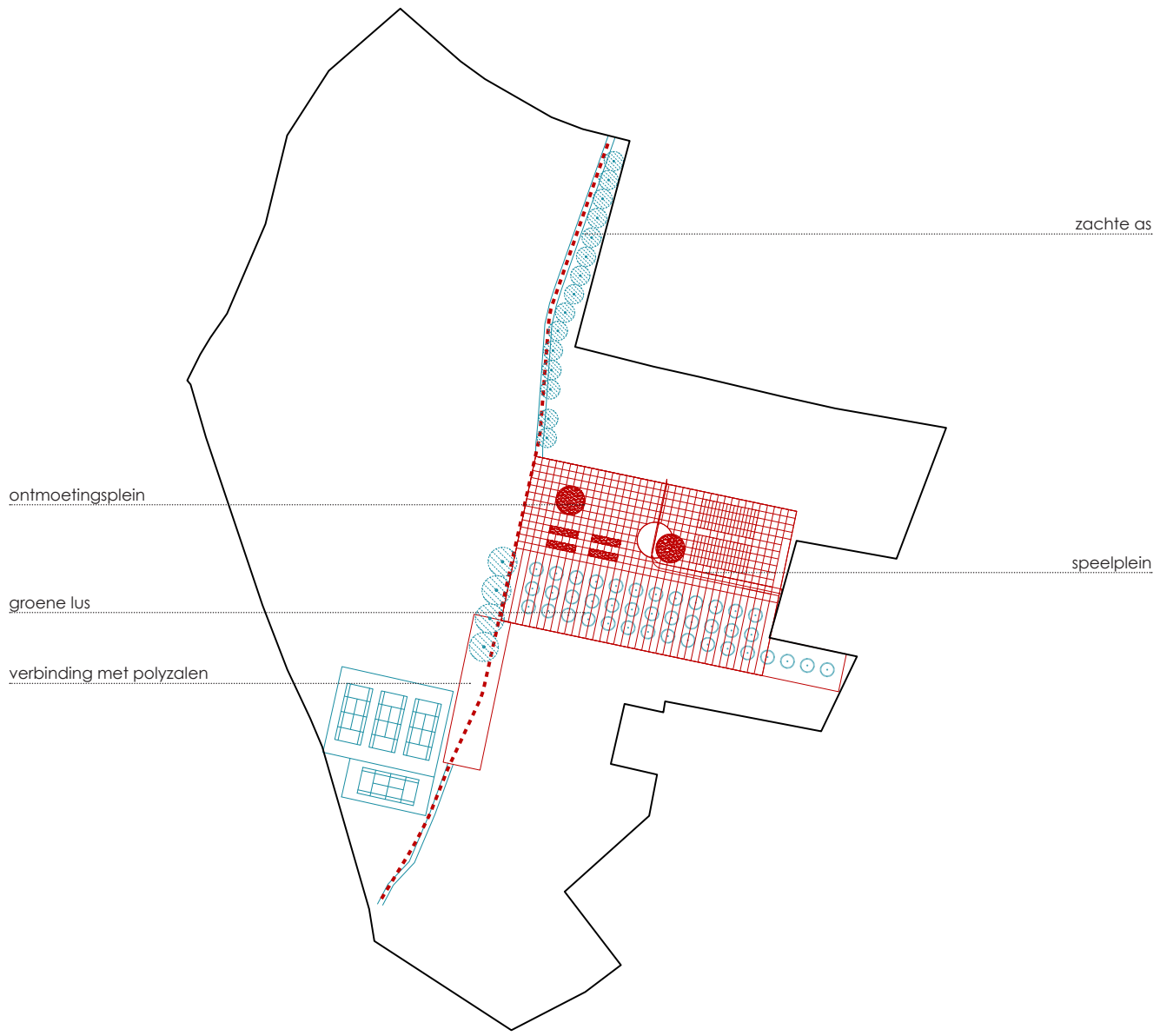
- **Parking voor school en sport:** door te werken met een eenrichtingssysteem in tegenwijzerzin, kan een zoenzone (kiss & ride) voorzien worden langs de speelplaats, waarbij kinderen aan de rechterkant kunnen uitstappen en niet meer moeten oversteken om de speelplaats te bereiken

- **Parking voor OCMW en WZC:** Het Masterplan voorzien 2 mogelijke aansluitingen op de Ifterbeeksebaan. Gezien het hoogteverschil tussen de site en de rijbaan, is het belangrijk dat er voldoende zicht is op het aankomende verkeer, zeker bij de uitrit. Bovendien is het interessant om het aantal aansluitingen op de Ifterbeeksebaan te beperken en zo mogelijke conflicten tussen weggebruikers te bundelen.

3.2.6. GELUIDSHINDER

Geluidsbelasting parking Keperenbergplein + drop-off lus (piek uur: 100 vtg/u - 20 km/u)

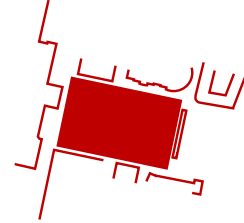
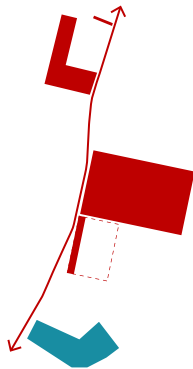




Landschap centrale as
 zachte as en centraal plein

3.3. KEPERENBERG LANDSCHAP

ZACHTE AS & PLEIN



3.3.1. ZACHTE AS

De centrale zachte as is een soort spies die alle functies met elkaar verbindt. Een aantal plekken worden met elkaar gebruikt die op hun beurt toegang geven tot een reeks van functies:

- Het vlak van het plein met speelplaats, petanque, ... en natuurlijk ook de toegang tot de school, het jeugdhuis, de financiële dienst, ...
- Het complex van Breugheldal dat veel meer is dan enkel een woonst voor mensen, maar ook allerlei activiteiten heeft en met een meer publieke zijde met cafetaria, bezoek, vergaderlokalen, ... de link kan maken met de doorsteek. Het wonen kan dan een plek vinden op hogere verdieping en op de rustige zone aan het westen.
- De polyzalen die ook deze as opladen met een interactie met de cafetaria die uitzicht hebben over de vallei. De feestzaal die ook een aparte toegang kan hebben vanop de as, bijvoorbeeld voor de fuif van het jeugdhuis, ...

Deze ruggengraat wordt zo een bruisende en levendige interne straat voor Keperenberg.

3.3.2. PLEIN

Waar de as vooral een verbindend element is die toegang geeft tot alle functies, is het Keperenbergplein vooral een plek om te vertoeven waar allerlei activiteiten plaatsvinden. Het plein geeft een gezicht aan alle functies rond en voorziet dus ook in het toekomen. Maar de functies eigenen zich ook telkens een stukje toe (dat meervoudig gebruikt kan worden). Het plein kan in drie grote zones worden gedeeld:

SPEELPLEIN – De school krijgt plaats voor een grotere speelplaats die ook door de nieuwe kleuterschool kan gebruikt worden, maar die ook in het weekend kan opengesteld worden zodat bijvoorbeeld de (over-)grootouders met hun (achter-)kleinkinderen naar de speeltuin kunnen gaan, ... Of deze kan ook in de zomer ingezet worden om daar het sportkamp van de tennisclub te organiseren.

ONTMOETINGSPLEIN – Het ontmoeten is een centraal deel van een dorpsplein. Hier kunnen de senioren van Breugheldal hun spelletje petanque spelen, hier kan een terras van Breugheldal een plekje vinden. Maar hier is ook ruimte voor de rouwenden na een begrafenis om na te praten. Ook dient er plaats te blijven voor een marktkraam dat vandaag ook langs komt op het einde van de schooldag. En ruimte voor één van de elementen van de verenigingen in de polyzalen of van het jeugdhuis. Enz.

GROENE LUS – De parkeertlus dient ook aantrekkelijk te zijn met aanplanting van grote bomen. Het groen en niet de wagens dienen de hoofdtoon te zijn. Wanneer er geen wagens zijn, is dit een groene extensie van het plein.

3.4. KEPERENBERG FINANCIËEL MODEL

SUBSIDIEBRONNEN

3.4.1. SUBSIDIES VANUIT SPORT VLAANDEREN

In het verleden werd sportinfrastructuur in Vlaanderen gesubsidieerd via ad hoc calls waarbij opdrachtgevers slechts voor een welbepaald type sportinfrastructuur een subsidie-aanvraag konden indienen. Het in 2017 in werking getreden Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen vervangt de bestaande regeling. Dit nieuwe decreet zet resoluut in op bovenlokale sportinfrastructuur die tegemoet komt aan de aanwezige behoefte en die zo veel mogelijk potentiële sporters bereikt. Jaarlijks wordt er voor de subsidiëring van bovenlokale sportinfrastructuur 5 miljoen euro ingezet. Vlaanderen subsidieert tot 30% van het investeringsbedrag, met een maximum van 1,25 miljoen euro per project. Het kan gaan om nieuwbouwprojecten en om renovaties.

In dit hoofdstuk bespreken we eerst het opzet van de subsidiemogelijkheden binnen het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen. Vervolgens evalueren we de haalbaarheid om voor de sportinfrastructuur op de sites Keperenberg en Caerenberg aanspraak te maken op subsidies.

a. Subsidiemogelijkheden binnen het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen

Het decreet van 5 mei 2017 houdende de ondersteuning van bovenlokale sportinfrastructuur en topsportinfrastructuur en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 2017. Onderstaande punten, op basis van de beschikbare informatie (www.sport.vlaanderen.be), beschrijft oa. de selectiecriteria, subsidievoorwaarden en omvang van de subsidies.

b. De mogelijke aanvragers van subsidies

Voor de subsidiëring van bovenlokale sportinfrastructuur in het Nederlandstalige taalgebied komen private en publiekrechtelijke rechtspersonen in aanmerking: lokale en bovenlokale besturen, provincies, private organisaties/ ondernemers, scholen/ universiteiten, sportfederaties, sportclubs, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, ...

In het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad komen enkel de Vlaamse Gemeenschapscommissie in aanmerking en private en publiekrechtelijke rechtspersonen waarvan we kunnen zeggen dat ze door de aard van hun activiteiten uitsluitend tot de Vlaamse gemeenschap behoren.

Natuurlijke personen komen niet in aanmerking voor subsidiëring.

c. Bepaling van het bovenlokaal karakter

Onderstaande criteria bepalen of een project bovenlokaal is of niet:

- de mate waarin het project ruimte in beslag neemt;
- de mate waarin het project een relatief grotere potentiële impact heeft op het milieu en de omgeving;
- de mate waarin het project een unieke sportinfrastructuur is in het Nederlandse taalgebied;
- de mate waarin sporters zich bereid tonen om zich over een relatieve afstand naar dat type van

sportinfrastructuur te verplaatsen;

- de mate waarin het project met andere sportinfrastructuren is geclusterd;
- de mate waarin verschillende types van sportinfrastructuren in die cluster aanwezig zijn;
- de mate waarin er slaapgelegenheden is;
- de mate waarin het project een topsportfunctie vervult.

Op basis van die criteria krijgen subsidieaanvragen een gewogen score op 10 toegewezen. De behaalde score moet hoger zijn dan de minimale grenswaarde van 2 op 10. De toetsing wordt uitgevoerd door Sport Vlaanderen.

d. Subsidiëringvoorwaarden

Om voor subsidiëring in aanmerking te komen, dient de subsidieaanvraag te voldoen aan negen criteria:

- de sportinfrastructuurwerken zijn nog niet gestart op het moment van de subsidieaanvraag; overeenkomstig de Europese staatsteunregels mogen de werken waarvoor een subsidie wordt aangevraagd nog niet gestart zijn op het moment van de subsidieaanvraag. Dat geldt niet voor het ontwerpen van de nieuwbouw of renovatie van de sportinfrastructuur en voor het bouwrijp maken van het terrein;
- de subsidieaanvrager is eigenaar of beschikt over een langdurig zakelijk recht op de grond waarop de sportinfrastructuur wordt gebouwd of gerenoveerd;
- de sportinfrastructuur wordt opengesteld voor een breed publiek: een voorbeeld hiervan is de realisatie van sportinfrastructuur binnen een school of universiteit;
- de subsidieaanvrager garandeert billijke toegangsprijzen voor de gebruikers van de sportinfrastructuur: de subsidieaanvrager moet garanderen dat de toegangsprijzen voor de gebruikers marktconform zullen zijn met als doel dat zoveel mogelijk sporters worden bereikt en dat de financiële drempel hun niet weerhoudt om van deze sportinfrastructuur gebruik te maken;
- de sportinfrastructuur is haalbaar op stedenbouwkundig vlak: de subsidieaanvrager moet er zodoende voor zorgen dat de nodige vergunningen verkregen worden;
- de sportinfrastructuur kan tijdig opgeleverd worden, uiterlijk binnen drie jaar na de toekenning van de investeringssubsidie;
- de sportinfrastructuur is financieel haalbaar en financieel duurzaam: de financiering van het project is gegarandeerd, rekening houdend met de eventuele toekenning van een subsidie. Dit wordt aangetoond met een door alle financiers ondertekend financieel plan. Uit de inschatting van de inkomstenstructuur en de kostenstructuur van de bovenlokale sportinfrastructuur, rekening houdend met vervangingsinvesteringen, blijkt dat ze duurzaam is
- de sportinfrastructuur is energetisch duurzaam: verdere info wordt asap toegevoegd
- de sportinfrastructuurwerken hebben een minimale

investeringswaarde aan sportgerelateerde investeringskosten: 500.000 euro, exclusief btw

e. **Beoordeling van de dossiers**

De projecten moeten voldoen aan een aantal beleidsmatige criteria. Een beoordelingscommissie stelt een advies op over de selectie en de rangschikking van de subsidieaanvragen en stelt per aanvraagdossier een subsidiebedrag voor.

Volgende criteria worden getoetst:

- 25%: de mate waarin de sportinfrastructuur tegemoetkomt aan de reële behoefte aan bovenlokale sportinfrastructuur: de mate waarin er, rekening houdend met onder meer participatiecijfers en mogelijke trends of evoluties in sportparticipatie, behoefte is aan de sportinfrastructuur;
- 25%: de mate waarin de sportinfrastructuur een groot aantal mensen bereikt: met bereik wordt het aantal sporters dat een sportinfrastructuur zou kunnen bereiken of bedienen op jaarbasis, bedoeld;
- 20%: de mate waarin de sportinfrastructuur via samenwerking wordt gerealiseerd of uitgebaut: de mate waarin intergemeentelijk, of met sportfederaties of sportclubs, of intersectoraal of met gebruikers wordt samengewerkt zodat de realisatie of de exploitatie doelmatiger verloopt. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de context waarin de sportinfrastructuur wordt gerealiseerd;
- 20%: de mate waarin de sportinfrastructuur integraal toegankelijk is: de mate waarin in het concept maximaal rekening wordt gehouden met elke doelgroep, zodat elke doelgroep optimaal kan gebruikmaken van de sportinfrastructuur. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de context waarin de sportinfrastructuur wordt gerealiseerd;
- 10%: de mate waarin de sportinfrastructuur innovatief is: de mate waarin wordt ingespeeld op trends of de mate waarin bij de realisatie of exploitatie nieuwe technologieën worden gebruikt.

Subsidieaanvragen die voldoen aan de totale score van 65 %, kunnen in aanmerking komen voor subsidiëring. De Vlaamse Regering beslist op basis van dit advies over de selectie en de rangschikking en het subsidiebedrag van de subsidieaanvragen.

f. **Investeringskosten die in aanmerking komen**

Alleen sportgerelateerde investeringskosten die rechtstreeks verband houden met het ontwerp, de bouw of renovatie, het bouwkundige en technische onderhoud en de exploitatie van de sportinfrastructuur, in functie van de sportbeoefening, komen in aanmerking als subsidieerbare investeringskosten in een bovenlokale sportinfrastructuur. Onder sportgerelateerde investeringskosten wordt verstaan:

- de investeringskosten die gerelateerd zijn aan de werken en de investeringen met betrekking tot de sportinfrastructuur, met inbegrip van het onroerend sportmateriaal of het verankerbaar sportmateriaal;

- de investeringskosten die gerelateerd zijn aan de werken en de investeringen met betrekking tot andere voorzieningen die in functie van de sportinfrastructuur in kwestie noodzakelijk zijn voor het bestaan of voor het optimale gebruik van de sportinfrastructuur.

De minimale investeringswaarde aan sportgerelateerde investeringskosten van de bovenlokale sportinfrastructuurwerken bedraagt 500.000 euro, exclusief btw.

g. **Investeringskosten die niet in aanmerking komen**

De volgende werken, investeringen en kosten worden uitgesloten van de subsidiëring:

- groenaanleg;
- investeringen in voorzieningen die voor recreatie bestemd zijn en die niet noodzakelijk zijn om de sport te beoefenen;
- horecavoorzieningen;
- investeringen in kantoor- of administratieve ruimtes;
- studiekosten;
- kosten van de aankoop van het bouwterrein of daarmee verbonden kosten;
- de belasting over de toegevoegde waarde, met uitzondering van de niet-aftrekbare belasting over de toegevoegde waarde;
- parking en fietsenstalling.

h. **Maximaal subsidiebedrag**

De sportinfrastructuur die gerealiseerd wordt, kan voor maximaal 30% van het investeringsbedrag gesubsidieerd worden. Het maximale subsidiebedrag bedraagt 1.250.000 euro. Het toegekende subsidiebedrag wordt als volgt berekend: 30% van het aanvaarde investeringsbedrag, rekening houdend met het maximale subsidiebedrag, vermenigvuldigd met de behaalde procentuele totale score.

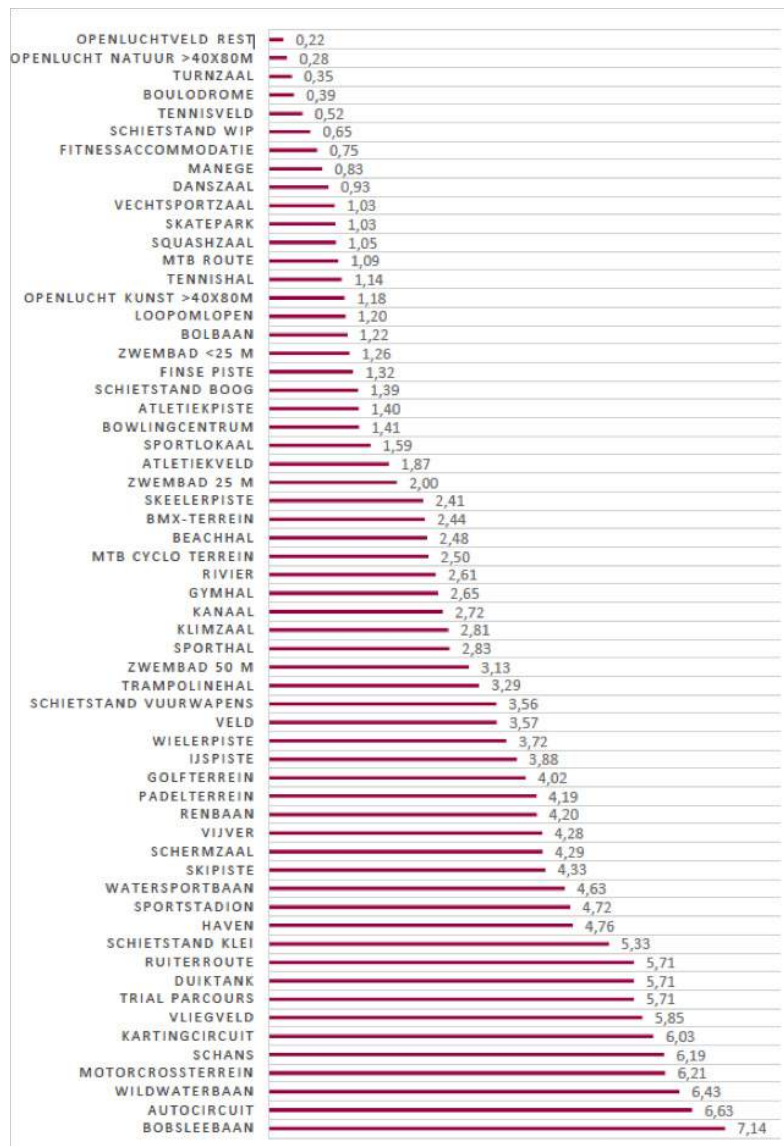
i. **Deadline voor de indiening van het aanvraagdossier**

Aanvragen tot subsidiëring van bovenlokale sportinfrastructuur kunnen jaarlijks tot uiterlijk 31 maart ingediend worden.

j. **Haalbaarheid**

In december 2017 werden de resultaten bekend gemaakt van de eerste oproep voor aanvragen tot subsidiëring van bovenlokale sportinfrastructuur bekend gemaakt (www.sport.vlaanderen.be). In totaal werden 67 projecten voor bovenlokale sportinfrastructuur ingediend, hiervan werden 46 dossiers ontvankelijk verklaard. Van de 21 projecten die niet ontvankelijk werden verklaard werd de bovenlokaliteit van 14 projecten als onvoldoende beschouwd.

In totaal kregen 44 projecten subsidies toegekend voor een totaalbedrag van 20.058.615 euro. De subsidiebedragen variëren sterk tussen 119.610 euro en 1.098.125 euro met een gemiddelde van 455.884 euro. Opvallend is dat in minstens 6 van de 44 projecten een padelterrein deel uitmaakte van de geclusterde sportinfrastructuur. Een verklaring hiervoor



Bovenlokaliteitsscore per type sportinfrastructuur

Bron: Steeland e.a. (2016) Naar een globaal sportinfrastructuurplan in Vlaanderen

is dat een padelterrein een hoge bovenlokaliteitsscore combineert met een redelijk beperkte investeringskost. Bovenstaande figuur geeft een overzicht van de bovenlokaliteitsscore per type sportinfrastructuur.

Op basis van de criteria in Globaal Sportinfrastructuurplan en het overzicht van de in 2017 goedgekeurde projecten (zie bijlage) kunnen we stellen dat de polyvalente sporthal zoals voorzien in het masterplan voor de site Keperenberg niet geheel kansloos is. De schaal van het project en de clustering van verschillende sportinfrastructuren in één project ligt in lijn met de visie van het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen. Het bovenlokaal karakter zou eventueel nog verhoogd kunnen worden door de integratie van een padelterrein in het project. De sporthal op de

Caerenbergsite lijkt ons daarentegen omwille van het eerder lokale karakter en de geringe clustering van sportinfrastructuur zeer weinig kans te maken.

Over de al dan niet toekenning van subsidies voor de bouw van een polyvalente sporthal op de site Keperenberg kan in deze fase echter niemand reeds zekerheid geven. De al dan niet toekenning van subsidies zal ook sterk bepaald worden door de andere projecten die de volgende jaren ingediend zullen worden en ook zullen strijden voor een deel van dezelfde subsidiepot.

k. Conclusie

De subsidiemogelijkheden die het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen biedt zijn niet

onaanzienlijk. Alhoewel we hiertoe geen garanties kunnen geven, toch geloven we dat de polyvalente sporthal zoals voorzien in het Masterplan van de Keperenbergsite niet geheel kansloos is om subsidies te ontvangen. De schaal van het project en de clustering van verschillende sportinfrastructuren sluit aan bij de visie van het Globaal Sportinfrastructuurplan Vlaanderen. Het bovenlokaal karakter zou eventueel nog verhoogd kunnen worden door de integratie van een padelsterrein in het project. Een padelsterrein combineert immers een hoge bovenlokaliteitsscore met een redelijk beperkte investeringskost.

3.4.2. SUBSIDIES VANUIT AGION

a. Inleiding

In Dilbeek bevindt zich op de Keperenbergsite de gemeentelijke basisschool 't Keperke. Deze school beschikt vandaag nog niet over een eigen sporthal. In dit hoofdstuk bespreken we de mogelijkheden om voor de realisatie van de polyvalente sporthal en de aanleg van de publieke ruimte op de Keperenbergsite beroep te doen op subsidies van het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION). We bespreken hiervoor achtereenvolgens, op basis van de beschikbare informatie (www.agion.be), de volgende opties:

- subsidies voor de bouw van de sporthal
- subsidies voor de omgevingswerken
- huursubsidies voor de huur van de sporthal

b. Subsidies voor de bouw van de sporthal

AGION subsidieert nieuwe gebouwen, de uitbreiding van bestaande gebouwen of werken aan de buiteninfrastructuur van schoolgebouwen. Voor het gemeentelijk basisonderwijs bedraagt de subsidie 70% van de subsidiabele kostprijs. Om in aanmerking te kunnen komen voor subsidies wordt de infrastructuur getoetst aan de fysische en financiële normen.

Zo stelt Art 11 § 3 dat voor scholen voor gewoon kleuter- en lager onderwijs vanaf 120 leerlingen een specifiek lokaal mag worden opgericht, bestemd voor alle voorzieningen ten behoeve van de lichamelijke opvoeding en hun aanhorigheden. De maximale bruto-oppervlakte van de turnzaal, met inbegrip van de onontbeerlijke bijgebouwen zoals kleedruimten, douches, berguimten, toegangen, wordt vastgesteld als volgt:

- van 120 tot en met 220 leerlingen: 320 m²;
- van 221 leerlingen tot en met 490 leerlingen: 485 m²;
- vanaf 491 leerlingen: 805 m².

Op basis van dit artikel heeft de gemeentelijke basisschool 't Keperke recht op een sportzaal van maximaal 485 m². AGION subsidieert 70% van de subsidiabele kostprijs. De van kracht zijnde financiële norm bedroeg in december 2017 1388,23 euro/m² (excl. BTW). Indien gemeenteschool 't Keperke in aanmerking zou komen voor subsidies voor de realisatie van de sporthal, dan zou zij hiervoor recht hebben op een subsidie van 971 euro/m² (excl. BTW) of maximaal 471 226 euro (excl. BTW) voor een sporthal van 485 m².

Voor de subsidiëring van de sporthal door AGION vormen twee subsidievoorwaarden belangrijke uitdagingen:

- sportinfrastructuur komt enkel in aanmerking voor subsidies van AGION indien deze infrastructuur in de eerste plaats een onderwijsfunctie heeft. De sporthal zoals voorzien in het Masterplan – met een omnisportzaal, tennisterreinen, instructiebad, cafetaria,...etc – overstijgt die onderwijsfunctie. Verder overleg moet aangeven of een afsplitsbare omnisportzaal, waarvan het schoolbestuur tijdens de schooluren het alleengebruik zou hebben, beschouwd kan worden als sportinfrastructuur die in de eerste plaats een onderwijsfunctie heeft;
- de inrichtende macht van de onderwijsinstelling moet de subsidie-aanvraag als bouwheer indienen en hierbij het zakelijk recht voorleggen dat het schoolbestuur het genot van het goed verzekert gedurende ten minste 30 jaar (eigendom, erfpacht, opstal,...). Een mogelijke oplossing voor dit euvel bestaat uit de opmaak van een promotie-overeenkomst waarbij de gemeentelijke basisschool 't Keperke in opdracht van de gemeente als bouwheer van de sporthal optreedt. Een andere piste bestaat erin om de sporthal zakelijk op te splitsen waarbij het schoolbestuur enkel als bouwheer optreedt voor de omnisportzaal.

De verschillende uitdagingen om beroep te kunnen doen op subsidies van AGION noodzaken verder juridisch onderzoek, en overleg tussen de gemeente, het schoolbestuur, de Onderwijkskoepel van Steden en Gemeenten (OVSG) en AGION.

c. Subsidies voor de omgevingswerken

Het masterplan voor de Keperenbergsite voorziet in de heraanleg en uitbreiding van de speelplaats van de gemeenteschool 't Keperke. AGION voorziet naast subsidies voor schoolgebouwen ook subsidies voor genormeerde omgevingswerken. Het betreft hier werken aan of de aanleg van open verharde speelplaatsen en fietsenbergingen (Parkeer- en manoeuvreerruimte is niet subsidiabel voor het gemeentelijk onderwijs).

Genormeerde omgevingswerken worden door AGION getoetst aan de fysische en financiële normen. Deze normcontrole moet te grote (gemeten naar het aantal leerlingen en volgens het niveau) en te dure omgevingswerken voorkomen. Het wettelijk kader voorziet in 8 m² per leerling van het gewoon basisonderwijs met een minimum van 250 m² voor de open verharde speelplaatsen. Een eerste opmeting van de speelplaats toont aan dat de speelplaats vandaag 2700m² bedraagt. Wanneer we uitgaan van 450 leerlingen, dan zou de school dus recht hebben op een speelplaats van 3400 m². Indien deze cijfers correct zijn, dan zou de school in theorie recht hebben op nieuwbouwsubsidies voor de aanleg van 700 m² bijkomende speelplaats. Ook voor de plaatselijke heraanleg van een speelplaats kan een school in theorie beroep doen op subsidies.

Indien de uitbreiding van de speelplaats in aanmerking komt voor subsidies, dan dekt AGION 70% van de subsidiabele kostprijs. De subsidiale kostprijs wordt vastgelegd volgens Art. 35. §1 die stelt dat de totale kostprijs van de aanleg van de omgeving, de spelen sportpleinen, de openluchtparkeerplaatsen, de toegangswegen, de oprichting van stalplaatsen voor fietsen en bromfietsen in open lucht en het aanbrengen van beplantingen niet hoger mag liggen dan 10% berekend op het product van de in vierkante meter uitgedrukte normatieve bruto-oppervlakte van de vestigingsplaats met de van kracht zijnde financiële norm. De financiële norm bedroeg in december 2010 1388,23 euro/m² (excl. BTW). Indien gemeenteschool 't Keperke in aanmerking zou komen voor subsidies voor de uitvoering van de omgevingswerken, dan zou de school maximaal recht hebben op 97,17 euro/m² (excl. BTW) subsidies.

Verder onderzoek en overleg met AGION, OVSG en het schoolbestuur is noodzakelijk om te bepalen of de gemeenteschool 't Keperke in aanmerking komt voor subsidies voor de heraanleg en eventuele uitbreiding van de speelplaats.

d. Huursubsidies voor de huur van de sporthal

AGION kent naast subsidies voor bouwprojecten ook subsidies toe om de huur van schoolgebouwen mogelijk te maken. Het gaat om de huur van gebouwen (bestaande, vernieuwbouw, nieuwbouw) die voordien nog geen onderwijsbestemming hadden. De huursubsidies worden toegekend voor een termijn van maximum 18 jaar. Een selectiecommissie bestaande uit de leden van de raad van bestuur van AGION, selecteert de aanvragen en bepaalt de rangschikking van de aanvragen op basis van de volgende criteria:

- de dwingende behoefte aan onderwijshuisvesting;
- de kostenefficiëntie van het project;
- de huurtermijn en de wijze waarop het project past in de langetermijnvisie van de inrichtende macht op de infrastructuur;
- de duurzaamheid van het project, waarbij onder meer de toegankelijkheid, de energiecertificering, de ecologische componenten en de verhouding tot de beschikbare ruimte in overweging worden genomen;
- de brede inzetbaarheid en het multifunctionele karakter van de te huren infrastructuur;
- de mate waarin de inrichtende macht een subsidieaanvraag bij AGION heeft ingediend in het kader van een langetermijnoplossing voor de infrastructuur op de vestigingsplaats, waarbij wordt gekeken naar de datum van de indiening van de subsidieaanvraag. Hiermee wordt dus verwezen naar de wachtlijst waarbij de datum van een ingediend dossier op de wachtlijst als criterium telt;
- de mate waarin extra capaciteit op het grondgebied van de (fusie)gemeente in kwestie wordt gegenereerd waar de behoefte het grootst is en waar tegemoetgekomen wordt aan de schoolkeuze, als de aanvraag betrekking heeft op een project waarbij nieuwe capaciteitsuitbreiding gerealiseerd wordt.

Tot dusver kreeg slechts één secundaire school huursubsidies voor de huur van sportinfrastructuur, namelijk KOGEKA in Geel.

De huursubsidie bedraagt voor het basisonderwijs 70% van de huur. De huursubsidie kan alleen worden toegekend voor projecten die beantwoorden aan de fysieke normen. Dit betekent dat de oppervlakte van de te huren sportinfrastructuur, voor een school met 221 tot 490 leerlingen, maximum 485 m² mag bedragen. Naar analogie met de reguliere bouwdoosiers zal de huursubsidie geplafonneerd worden. De aanvangshuur die voor de berekening van de huursubsidie wordt gehanteerd, mag niet meer bedragen dan een vastgesteld percentage van de financiële norm die voor nieuwbouwdoosiers geldt. De aanvangshuur heeft betrekking op het eerste jaar van het huurcontract. De huursubsidie kan jaarlijks worden geïndexeerd. Toegepast op de financiële norm (exclusief BTW) van december 2017 van 1388,23 euro/m² resulteert dit in een bedrag van 1958,60 euro/m² inclusief BTW, algemene onkosten, omgevingswerken en eerste uitrusting. Voor een huurcontract van 18 jaar bedraagt de maximale subsidiabele huur dan $4,84\% \times 1958,60 \text{ euro/m}^2 = 94,79 \text{ euro/m}^2$ voor het eerste jaar. Aan 70% betekent dit een maximale huursubsidie van 66,35 euro/m²/jaar. Bij een maximale oppervlakte van 485 m² betekent dit een maximale jaarlijkse huursubsidie voor sportinfrastructuur van 32 181 euro/jaar.

Verder onderzoek en overleg tussen de gemeente, het schoolbestuur, OVSG en AGION is noodzakelijk om de haalbaarheid van deze piste af te toetsen.

e. Conclusies

De analyse toont aan dat de subsidies die AGION aanbiedt voor de realisatie of huur van sportinfrastructuur niet onaanzienlijk zijn. We ramen de mogelijke subsidies, voor een sporthal van 485 m², op maximaal 471.226 euro (excl. BTW) voor de bouw of een maximale jaarlijkse huursubsidie van 32.181 euro. Onderzoek naar de haalbaarheid en precieze omvang van de subsidies noodzaakt verder onderzoek en overleg tussen de gemeente, het schoolbestuur, de OVSG en AGION. Ook de verenigbaarheid van de eventuele subsidies van AGION met eventuele subsidies uit het Globaal Sportinfrastructuurplan noodzaakt verder onderzoek.

3.4.3. SUBSIDIES VANUIT VIPA

a. Inleiding

Het masterplan voor de Keperenberg site voorziet in de integratie van een instructiebad in de polyvalente sporthal. Dit instructiebad kan ongetwijfeld ook een belangrijke rol vervullen als 'therapeutisch bad' voor de bewoners van het nabijgelegen Woonzorgcentrum Breugheldal. In dat geval stelt zich de vraag of het geplande instructiebad, wanneer Woonzorgcentrum Breugheldal als bouwheer zou optreden, niet in aanmerking komt voor investeringssubsidies vanuit het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA). In dit hoofdstuk bespreken we de subsidiemogelijkheden die het VIPA biedt voor ouderenvoorzieningen en evalueren we de

haalbaarheid ervan.

b. Subsidies voor ouderenvoorzieningen

Het VIPA subsidieert de realisatie van duurzame, toegankelijke en betaalbare zorginfrastructuur. De subsidies dienen om nieuwe gebouwen op te richten, of om bestaande gebouwen voor lange termijn in orde te stellen op functioneel en bouwtechnisch vlak. Het VIPA komt tussen in de bouwkost. Het gaat om de kosten voor bouwen en eerste uitrusting bij het nieuw te bouwen, uitbreiden of verbouwen van gebouwen. Ouderenvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld Woonzorgcentrum Breugheldal, komen in aanmerking voor subsidies voor een grondige renovatie of nieuwbouw indien zij de voorbije 25 jaar geen infrastructuursubsidies ontvingen. Sinds 2018 voorziet VIPA hiervoor in een infrastructuurforfait: na een infrastructuurinvestering kent het VIPA voor onbepaalde duur een forfait van maximaal 5 euro (gezondheidsindex december 2017) per dag per wooneenheid toe aan het woonzorgcentrum. Het infrastructuurforfait wordt betaald aan de voorziening die de korting zichtbaar op de factuur doorrekent ten voordele van de bewoner. De totale omvang van de subsidies wordt gekoppeld aan het aantal wooneenheden en de bezetting. Er bestaat binnen VIPA echter geen aanvullend subsidiekanaal voor de subsidiëring van een therapeutisch zwembad binnen de ouderenzorg. Het staat het Woonzorgcentrum Breugheldal vanzelfsprekend vrij om als bouwheer een therapeutisch bad voor haar bewoners te bouwen, maar zij zal hiervoor aldus geen extra subsidies kunnen ontvangen.

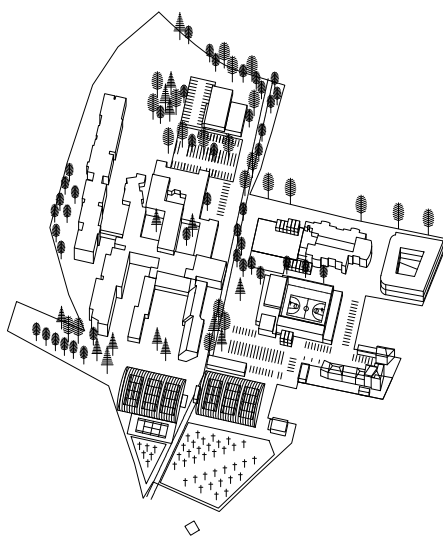
c. Conclusie

De analyse toont aan dat VIPA geen bijkomende investeringsubsidies voorziet voor de bouw van een instructiebad dat als 'therapeutisch zwembad' gebruikt zou worden.

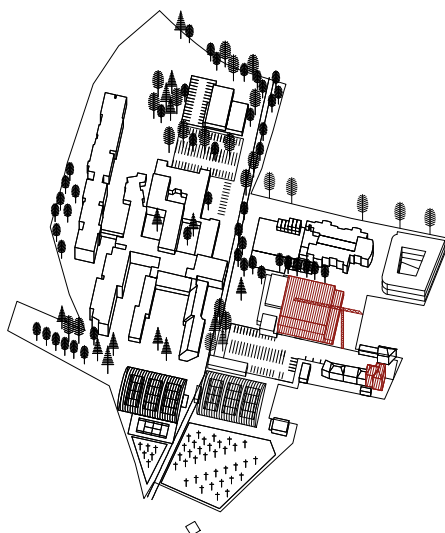
3.5. FASERING

POLYZALEN & KEPERENBERGPLEIN

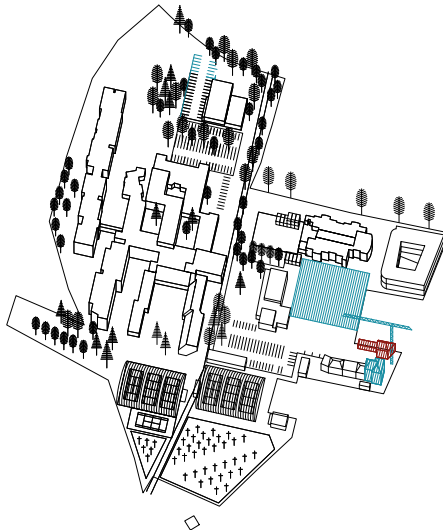
FASE 0



FASE 1A



FASE 1B



De fasering is opgesteld zodat alle functies gegarandeerd kunnen blijven doorgaan op de site tijdens de werken met een minimale hinder.

Fase 0

STUDIES:

- Ontwerp speelplein
- Bouwaanvraag speelplein en afbraak sporthal
- Ontwerp oud gemeentehuis
- Bouwaanvraag oud gemeentehuis
- Nieuwe tijdelijke locatie vinden voor de cafetaria van het RCI

Fase 1a en 1b

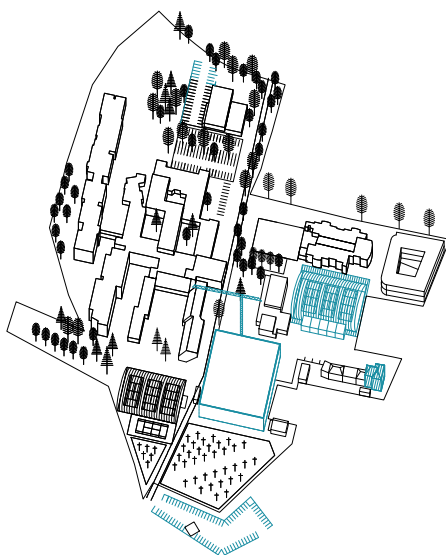
STUDIES:

- Opmaak aanbestedingsdossier afbraak sporthal + opmaak aanbestedingsdossier speelplein
- Aanbestedingsprocedure afbraak sporthal + aanleg speelplein
- Opmaak aanbestedingsdossier oud gemeentehuis
- Aanbestedingsprocedure oud gemeentehuis
- Aankopen/overeenkomst gebruik terrein hoogspanningsmast voor parking

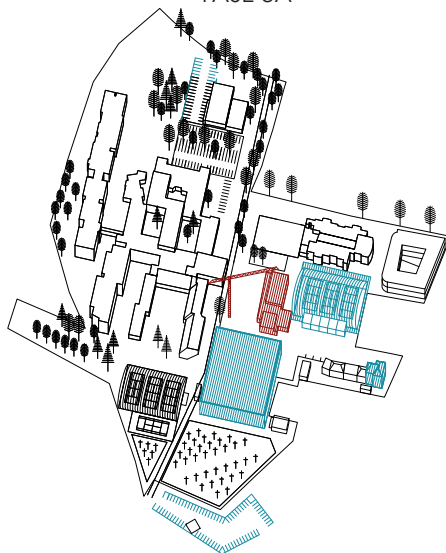
WERKEN:

- Afbraak sporthal Keperenberg met behoud van de balletzaal en nieuwe zaal
- Afbraak jeugdhuis Zomaar nadat renovatie van het oud gemeentehuis volledig is
- Aanleg speelplein Keperenberg
- Plaatsen van bestaande ballen en huisvesten van het clubhuis van de tennisclub in tijdelijke containers op het speelplein
- Herbestemming en renovatie van het oud gemeentehuis

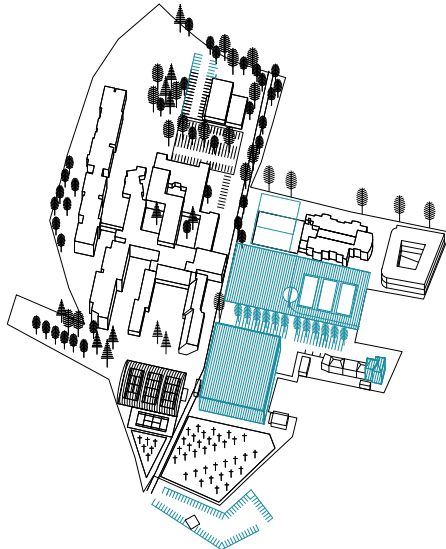
FASE 2



FASE 3A



FASE 3B



Fase 2

STUDIES:

- Aanstellen ontwerper Polyzalen, mogelijk via de organisatie van een wedstrijd
- Ontwerp Polyzalen Keperenberg
- Bouwaanvraag Polyzalen Keperenberg
- Opmaak aanbestedingsdossier Polyzalen Keperenberg
- Aanbestedingsprocedure

WERKEN:

- Aanleg parking site hoogspanningsmast ter compensatie van de centrale parking op de site, de centrale parking wordt ingenomen als werfzone voor de Polyzalen + uitbreiding parking OCMW
- Bouw Polyzalen Keperenberg

Fase 3a en 3b

STUDIES:

- Ontwerp Keperenbergplein met parking
- Bouwaanvraag Keperenberg plein en parking en afbraak oude feestzaal Keperenberg
- Opmaak aanbestedingsdossier Keperenberg plein en parking en afbraak oude feestzaal Keperenberg
- Aanbestedingsprocedure Keperenberg plein en parking en afbraak oude feestzaal Keperenberg
- Werfopvolging Keperenberg plein en parking en afbraak oude feestzaal Keperenberg

WERKEN:

- Afbraak balletzaal en nieuwe zaal Keperenberg
- Aanleg Keperenbergplein en parking

Toekomst

- studies voor nieuwe noden en vragen binnen de marge-zone van het masterplan, bijvoorbeeld op de locatie van de huidige speelplaats

3.6. SWOT-ANALYSE KEPERENBERG

PARTICIPATIEWORKSHOP 28/09/2018

S (strength / sterkte) Keperenberg

heel wat families verenigd
Modulariteit
Concertruimte 50 muzikanten met tribune voor 250 personen
Berging in eigen beheer per vereniging
Feestzaal voor +/- 200 personen
alles centraal -> 1 gebouw
om alle Dilbeekse schoolkinderen de kans te geven om te leren zwemmen is dat instructiebad een absolute noodzaak

plein centraal!
Zwemmogelijkheid kinderen
Therapie – senioren
Repetitielokaal voor +/- 50 personen
liftinstallatie => alle verdiepen
muziekinstallatie
als plausibel -> fuif ondergronds voor geluid
Instructiebad! => grote meerwaarde
parkeermogelijkheden

locatie -> topligging
bar
Feestzaal 250 personen met uitgeruste keuken + bijkeuken
verleidelijk!!
sanitair per verdiep
kans voor vooruitstrevende architectuur
rust in de open ruimte
groeimogelijkheden Zomaar

Op site van instructiebad kan ruimte voorzien worden voor sporten die een beperkte ruimte vereisen. (tafeltennis)

Mogelijkheid om een goed uitgeruste keuken te plaatsen (gelieve hiervoor wel gebruikers keuken te raadplegen) (De meeste architects zijn geen kok)

bar in eigen beheer. Toog met tapinstallatie, frigo's (met slot), glazen, ...
eigen drankverbruik = idem Tennis/jeugdclub

Elke donderdag +/- 50 personen + 2de donderdag van de maand 120 personen

speelplaats voldoende groot maken, wc's voorzien, overdekt deel

doorgang keuken naar feestzaal (voor bar, drankdoorgeef, ...)

petanquebanen genoeg! als plausibel -> fuif ondergronds voor geluid

tennis + school 4 generaties samen sporten: (kleuter)school, OCMW, ...

lift! om hoogteverschil te overbruggen (cfr. Poelaertplein en Hoogstraat Brussel)

O (opportunity / kans)

W (weakness / zwakte)

geen

aanvoer materialen

Open site -> nood aan conciërge voor souak controle (= kosten)

Instructiebad = niet rendabel (beperkte afmetingen, schoolvakanties, ...)

ingang voor mensen met een beperking parking

verkeerdoorstroming?? toegangen verschillende zalen? geen

aanvoer zware materialen (benedenzaal, feestzaal -> hoe?)

parkeerplaats personeel

parkeerplaats bezoekers

parkeermogelijkheden Cafetaria wordt een open ruimte. Kan die worden afgesloten voor kleine vergaderingen?

te weinig kans voor privacy ivm Tennis: - slechts 4 open terreinen

beneden – en boventerrein (is ook uitdaging natuurlijk)

Uitdaging: overhangend terras aan het afzonderlijk clubhuis => terreinen beneden

Als de kinderen kunnen zwemmen komen ze niet meer

platgooien van bestaande zalen

Bergingen??? m² vragen per vereniging

voldoende parking? (zone "eventueel" aan te kopen. Mag niet meegerekend worden)

Open ruimte cafetaria zal denk ik problemen opleveren – wanneer iedereen daar door moet als ze wordt aanzien als inkomhal. Ingang feestzaal -> niet via cafetaria maar via terras.

zorg dat elke vereniging dezelfde voorwaarden krijgt

gelijkheid voor alle verenigingen prijs?? Wij rekenen op jullie!!

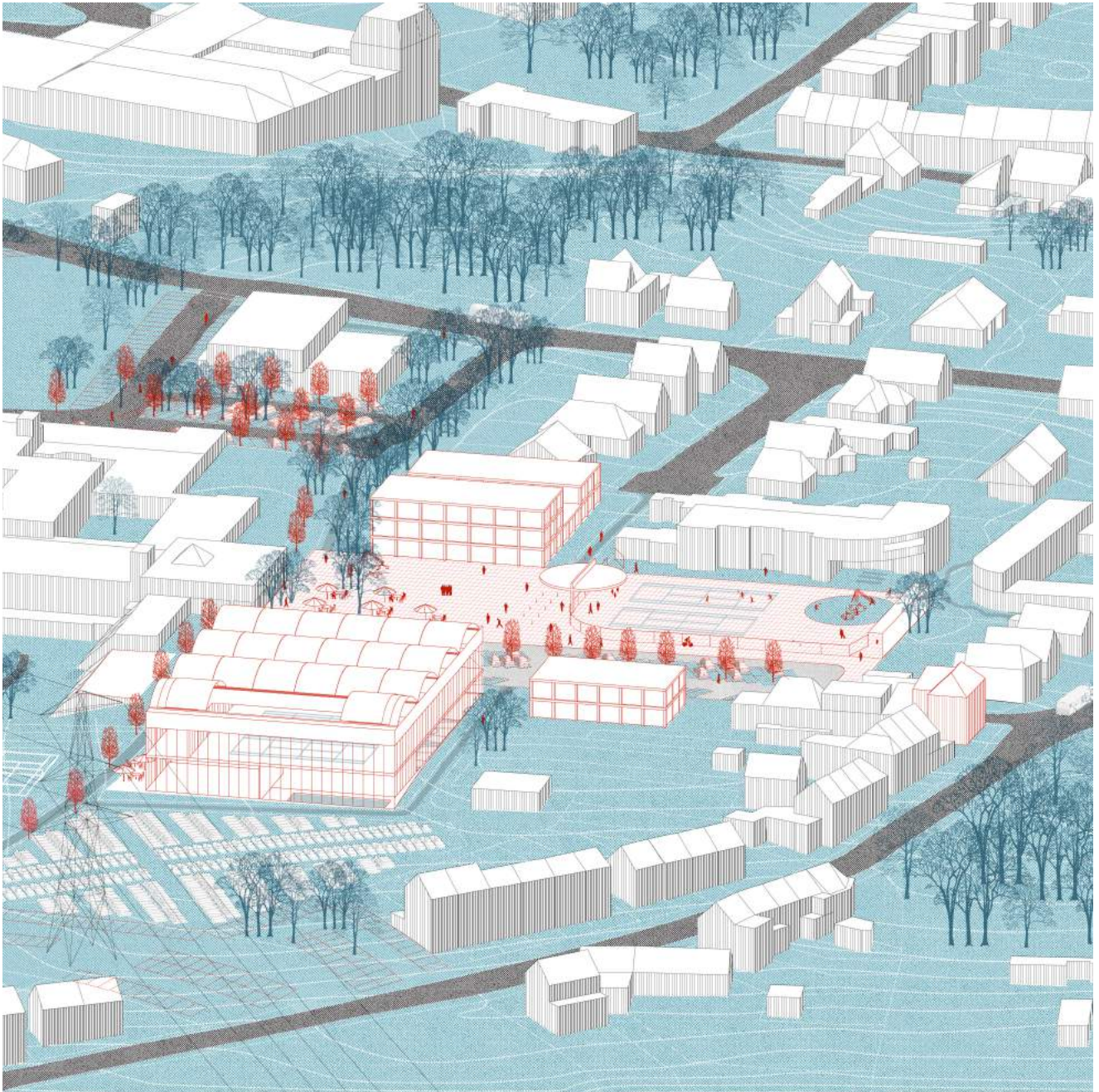
Kiss & ride voor school: - voldoende ruimte => +/- 450 kinderen

opletten dat het niet te druk wordt feestzaal: goede geluidsdichtheid

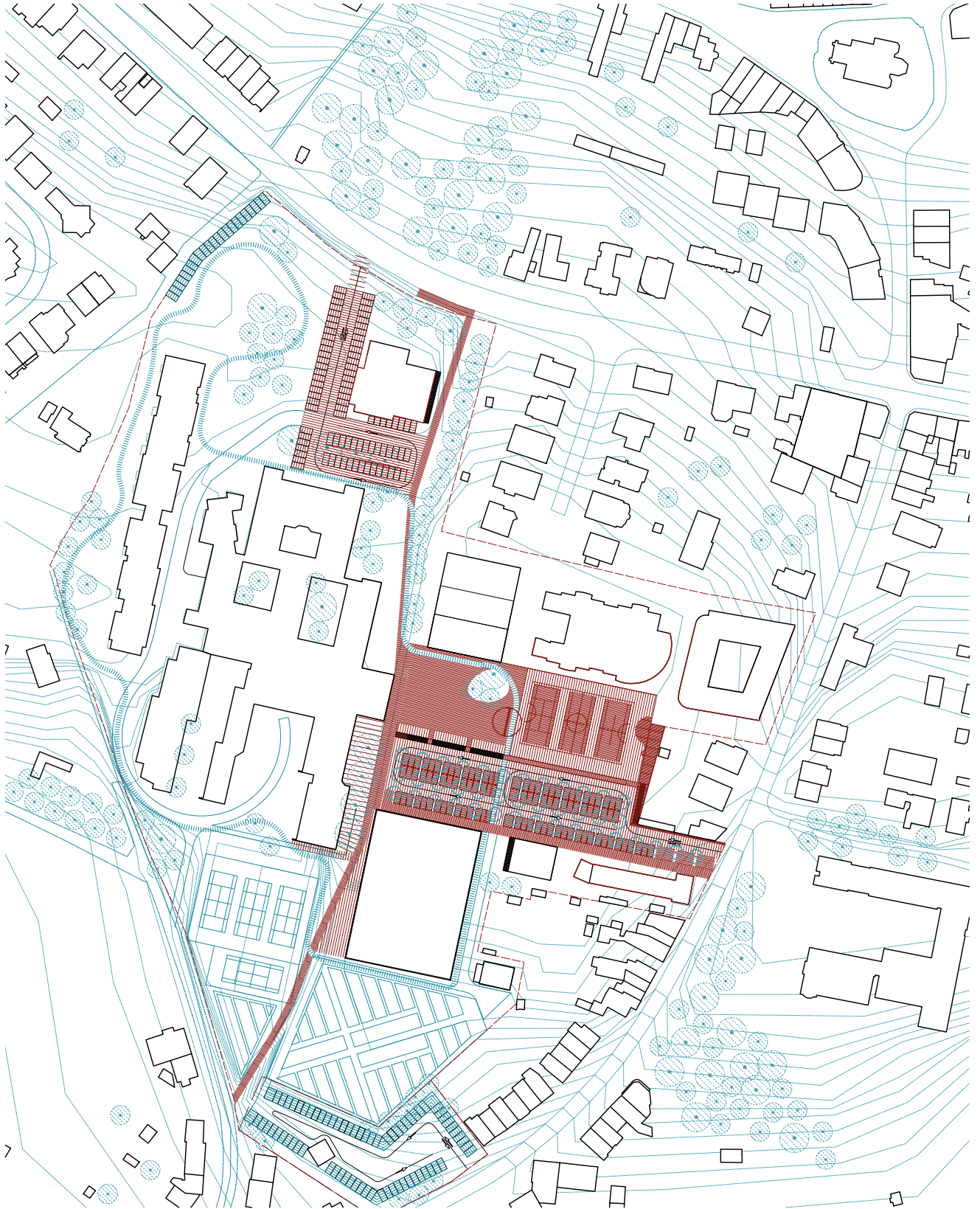
eigen ingang naar feestzaal -> vermijden dat het volk door cafetaria moet lopen.

Timing: Uitstel = afstel? Politieke moed over de partijgrenzen heen

T (threat / bedreiging)



Visie Keperenberg
axonometrie van de site



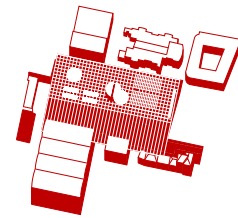
Plan Keperenberg
masterplan voor de site

KEPERENBERG

De ambitie van het Keperenbergplein is een nieuw dorpsplein te maken waar alle functies samen komen, een gezicht krijgen en waar ze allemaal gebruik van maken.

Gedeeld gebruik
van het plein:

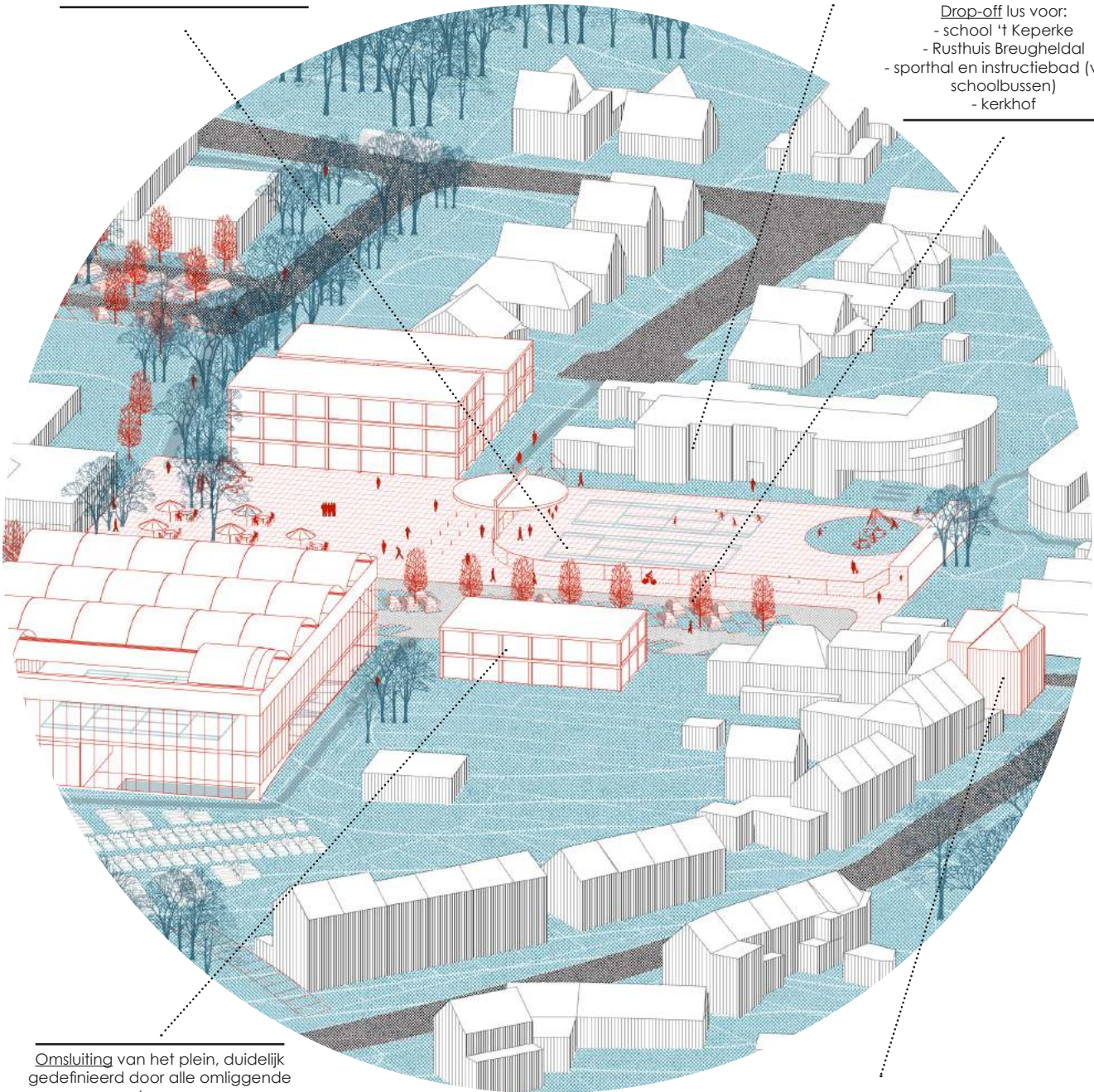
de speelplaats en speeltuin van de school kan in het weekend opengesteld worden als vrij toegankelijke speeltuin
de speelplaats kan in de zomer worden gebruikt voor het zomerkamp van de tennisclub
een centrale gedeelde parkeerlus in plaats van toegewezen parking per functie



Alle functies krijgen een gezicht op het plein met een toegang gericht op het plein

Drop-off lus voor:

- school 't Keperke
- Rusthuis Breugheldal
- sporthal en instructiebad (voor schoolbussen)
- kerkhof

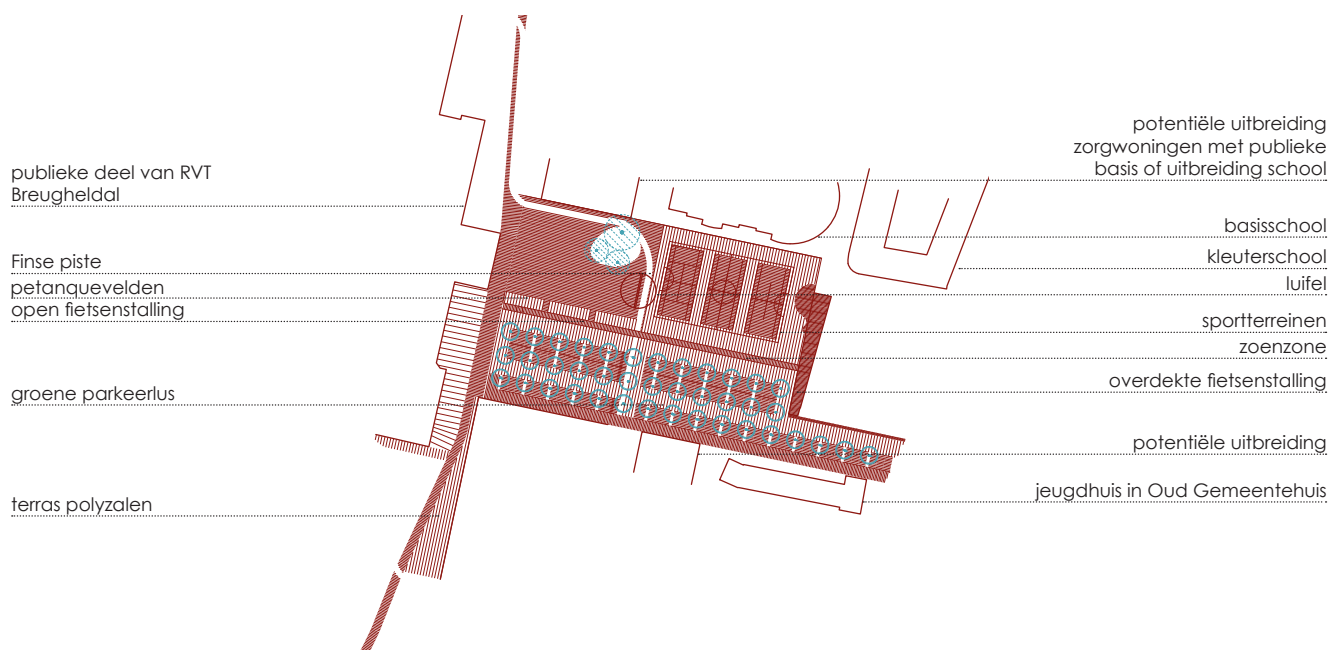


Omsluiting van het plein, duidelijk gedefinieerd door alle omliggende gebouwen



De nauwe toegang tot de site wordt geopend en geherwaardeerd door de renovatie van het oude gemeentehuis voor het jeugdhuis Zomaar, computerklassen en vergaderlokalen. Het oude jeugdhuis kan dan afgebroken worden om een ruime toegang mogelijk te maken op schaal van de site.

3.7. DEELPROJECT KEPERENBERGPLEIN



3.7.1. HET PLEIN

Het plein is het centrale element van het masterplan voor Keperenberg waar alle functies en gebruikers samenkomen. Om dit in goede banen te leiden worden de drie zones anders gebruikt. De groene parkeerlus huist alle verkeersgerelateerde elementen: autoparkeren, fietsenparkings, drop-off en zoenzone voor de school. Het speelplein is een afgesloten zone met een hek dat na de schooluren of in het weekend gedeeltelijk open kan zodat de sportvelden, speeltuin, enz. kunnen worden gebruikt. Hierover dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden. Het ontmoetingsplein heeft de meest open zone, zonder verkeer van wagens. Hier kunnen alle typische elementen van een plein of publieke ruimte een plaats vinden.

3.7.2. RAMING VAN DE BOUWKOST

	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
afbraak jeugdhuis zomaar	EUR/m ²	290	25	7 250
gefaseerde afbraak van sporthal en cafetaria	forfait			99 395
afbraak van balletzaal		1 200	25	30 000
tijdelijke huisvesting cafetaria				in onderzoek
renovatie oud gemeentehuis	EUR/m ²	480	1 300	624 000
aanleg speelplaats school	EUR/m ²	2 000	150	300 000
luifel speelplaats school	EUR/m ²	500	200	100 000
aanleg centraal plein	EUR/m ²	2 000	150	300 000
ronde luifel centraal plein	EUR/m ²	110	800	88 000
aanleg bovengrondse parking	EUR/m ²	4 200	150	630 000
totale constructiekost, excl. BTW*				2 178 645

ambities

- terras
- restaurant - café - patisserie
- speelplein/speeltuin
- jeugdhuus
- klimmuur
- wandelpaden
- buiten-antiftheeler
- ogora (ontmoetingsplein)
- multifunctionele zaal voor cult. evenementen
- theaterzaal
- perlanque
- verlichting
- fuitzaal
- kinderopvang
- speelbos
- crea-ruimte
- multimediaruimte
- repetitieruimte tanfare
- repetitieruimte toneel
- bevestigingshal
- fietsenstalling
- groene, stille plek
- yoga (buiten)
- tuin
- zitbanken
- panorama / beleving (land-schap
- skatepark
- fit-o-meter
- Finse piste
- bommparcours
- zwembad
- stopplaats bus
- zoenzones
- looppaden
- fietspaden
- wifi for all
- fitness
- leesruimte
- woningen
- conciërgewoning
- chirolokalen
- krantenwinkel / bakker
- nieuwe vorm van kerk
- moutainbike
- moestuinles
- autoluwe zone
- grafifi
- kabelbaan
- zwernvlijver
- watertort (poelgebieden)
- rouwkamer
- feestplein
- verkeerspark
- skipiste
- plaats voor huisdieren
- streekproductenwinkel
- (keelhof)park

haalbaarheid

AMBITIEWORKSHOP

- open ruimte
- herbestemmen oude gebouwen
- voldoende groen
- voldoende parking
- langparkeerders
- speeltuin voor iedereen (school, buren, bezoekers, senioren, ...)
- afdak (speelplaats, petanque, begrafenissen, ...)
- oud gemeentehuis herbestemmen
- vlotte circulatie
- commerciële functies om het plein 'te doen levend
- coworking
- petanquevelden
- drempelvrij (geen stoepranden)
- landschap herstellen langs zuidkant
- banken
- zoen-zone
- looppiste
- ondergrondse parking
- fietsenparking
- finse piste
- groene stroom
- autovrij plein
- voetbal - of sportveld op kunstgras
- alle functies geven uit op het plein
- doorgang ambulances en verhuisbewegingen RVT markt

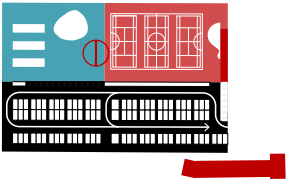
WORKSHOP DEELPROJECT

- Grote open ruimte gedeeld door alle gebruikers
- Plein zonder drempels
- Vlotte toegankelijkheid voor alle gebruikers
- Zicht op vallei herstellen
- Petanquevelden (behouden)
- Geluidsoverlast naar buren proberen beperken
- Commerciële (sociale) activiteiten rond plein
- Parking, maar uit het zicht (autovrij plein, ondergrondse parking)
- Voldoende groen, verzachting, rust, schaduw, banken, groene energie?
- Publieke bestemming oud gemeentehuis (co-working, feestzaal, ...)
- Interactie tussen verschillende gebruikers mogelijk maken (school, senioren, ...)
- Speeltuin

realiteit

WORKSHOP AMBASSADEURS

Een overzicht van verloop van de verschillende workshops rond Keperenbergplein waarbij de verwachtingen steeds duidelijker worden.



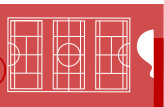
3.7.3. PROGRAMMA KEPERENBERGPLEIN

Uit de verschillende participatiemomenten zijn volgende programma-elementen als de belangrijkste elementen naar boven gekomen. Deze kunnen ruimtelijk ondergebracht worden in drie grote delen van het plein plus de toegangspoort tot de site.



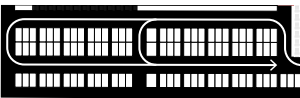
ONTMOETINGSPLEIN - 2.000 m²

- petanquevelden
- zitbanken
- vrije ruimte voor evenementen (opstellen tent(jes), ...)
- ruimte voor marktkraam/-kramen (vandaag komt bijvoorbeeld een kraam langs aan het einde van de schooldag)
- groen
- doorsteek centrale zachte as



SPEELPLEIN - 2.000 m²

- speelplaats voor lagere - en kleuterschool
- flexibele afsluiting die na de schooltijd kan geopend worden zodat de speeltuin, tennisterreinen, enz. vrij toegankelijk zijn voor de andere gebruikers
- speeltuin
- drie hardcourt tennisterreinen, deze kunnen in de zomer ook gebruikt worden voor het tenniskamp
- overdekte speelplaats en luifel naar de burensite toe (dit werkt ook als een geluidsscherm)



GROENE LUS - 2.800 m²

- parkeerplaatsen
- opstelruimte als zoenezone voor de school
- groene aanplantingen compenseren de aanwezigheid van wagens
- indien er geen wagens aanwezig zijn vormt deze zone visueel deel van het plein
- aandacht voor de toegang naar het kerkhof (ook voor lijkwagens)
- fietsenstalling



RENOVATIE OUD GEMEENTEHUIS - 480 m²

- jeugdhuis - ... m²
- toegang voor het jeugdhuis aan de zijde van het plein - link met activiteiten van het plein + vermijden van lawaai-overlast aan de Keperenbergstraat
- computerklas - lokaal ter vervanging van de huidige klas in het RCI
- kleinere vergaderlokalen
- vormt gezicht van Keperenberg-site op de Keperenbergstraat

3.7.4. REFERENTIES



Referentie speelplaats: Stadium Charlemagne - Parijs - NP2F



Referentie speelplaats: Playground temporaire - Parijs - NP2F



Referentie plein/parking met bomen: Novartis Headquarters Forum - Basel - PWP Landscape Architecture



Referentie speelplaats: Terrain d'évolution - Alfortville (FR) - NP2F, D'ici là



3.7.5. GELUIDSHINDER SPEELPLAATS

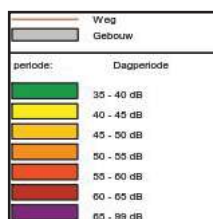
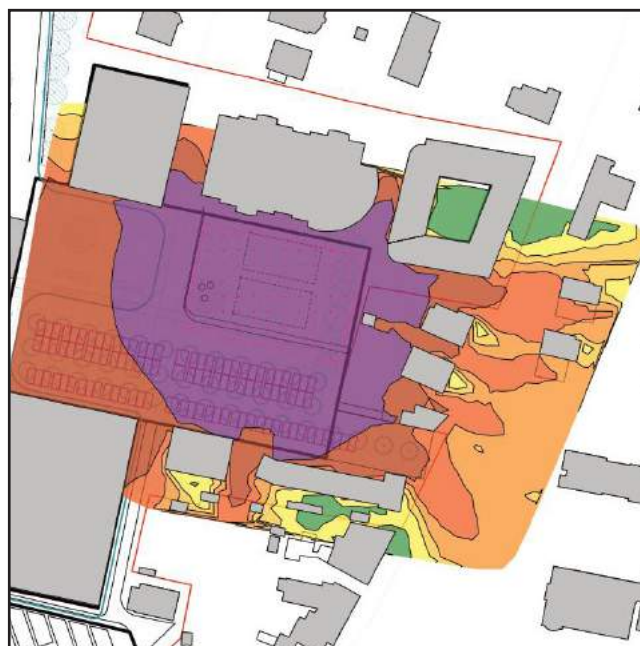
De speelplaats zal in de toekomst een andere plaats krijgen op de site. Om de geluidshinder voor de achterliggende woningen te beperken, wordt overwogen om een luifel te plaatsen aan de rand van de speelplaats. Er werd een simulatie gemaakt op basis van 30 kinderen met luide stem verspreid over de speelplaats. De berekening werd uitgevoerd voor een emissietoestand waarbij de kinderen gelijktijdig een luide stem opzetten en voor een inrichtingsscenario op de speelplaats zonder luifel en een scenario met luifel.

De maximale geluidsbelasting t.h.v. de gevels op de site zelf (school, polyzalen, kantoren financiële dienst, maar ook serviceflats) bedraagt 70-75 dB(A). Ter hoogte van de nabije woningen tot de speelplaats is dat ca. 70 dB(A). Een dergelijk hoog geluidsniveau in een huidige geluidsluwe omgeving (= toestand zonder spelende kinderen) zal als hinderlijk worden ervaren ten aanzien van de nabije bewoners tot de speelplaats.

Door het plaatsen van een luifel wordt de geluidsbelasting ter hoogte van de nabije woningen beperkt tot maximum 60 dB(A). Het geluidsreducerend effect van de luifel werd bekomen door in het akoestisch rekenmodel dit vereenvoudigd te modelleren als een verticale wand met lengte 5 m en hoogte 4,5m.

De verschilplot "Met versus Zonder luifel" geeft het geluidseffect van de luifel (L=5m, H=4,5m) weer: geluidsreductie van -6 tot -15 dB(A) in de achtertuinen werden voor het inrichtingsplan berekend, dit ten aanzien van de geluidsemisatie van spelende kinderen (: verhoogd stemgeluid) op de speelplaats. Uit de verschilplot is af te leiden dat de geluidsschaduw achter de luifel nog geoptimaliseerd kan worden door de luifel te verlengen. Aan de zijde van het nieuwe schoolgebouw is dat vermoedelijk geen probleem. Aan de andere zijde moet ruimte vrij blijven voor de ontsluiting van de parking.

Het effect van het toepassen van een bepaalde schermconfiguratie, i.c. luifel, wordt uitgedrukt als een correctie ten opzichte van een verticaal scherm. Een luifel met een hellend dak (8°) zal een bijkomende reductie van 1 tot 2 dB(A) veroorzaken ten opzichte van de verticale wand in het rekenmodel. Met een totale geluidsreductie van ca. 10 dB(A) wordt de luidheid voor de bewoners (achtertuinen) quasi gehalveerd.



KEPERENBERG

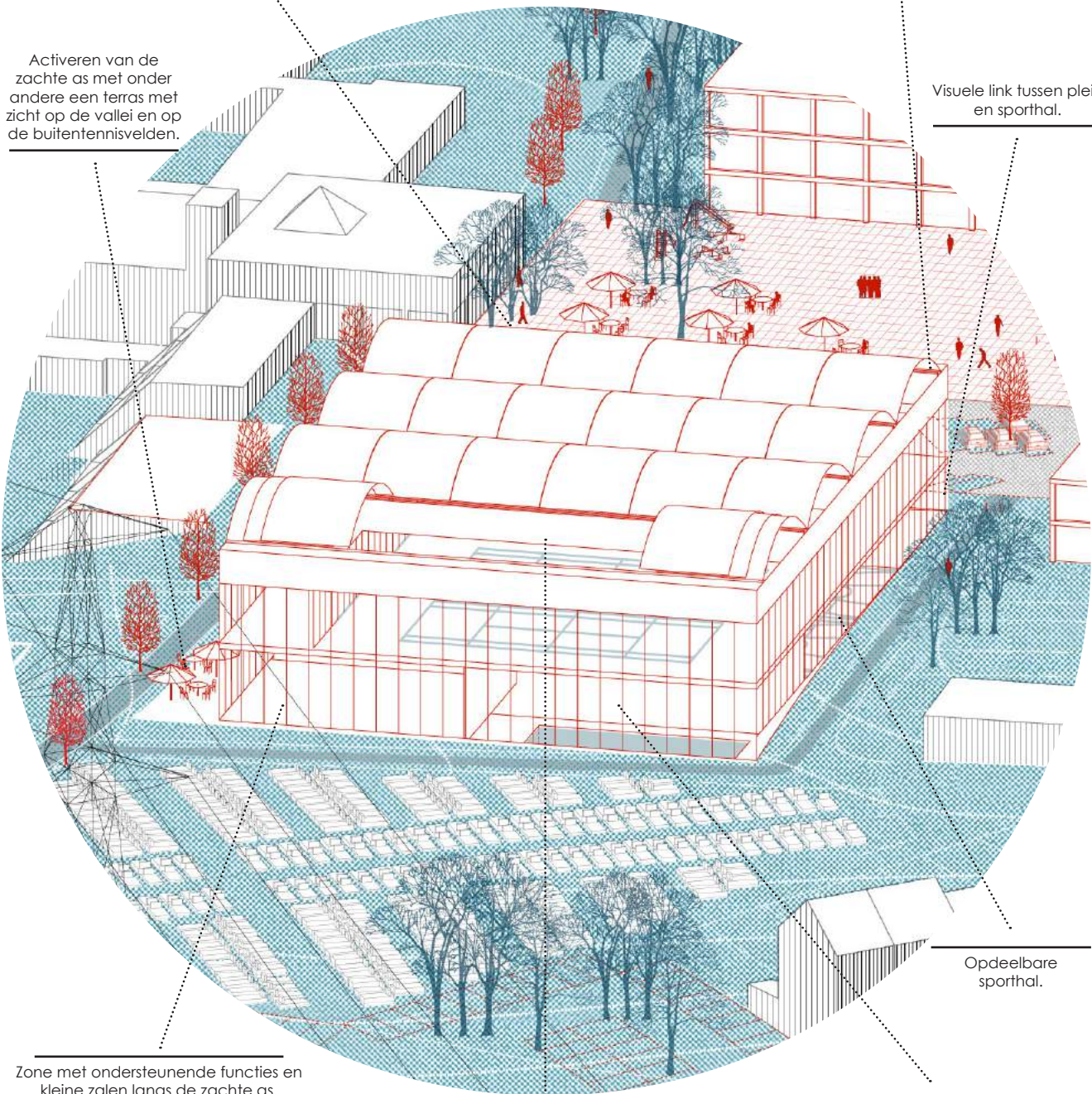
De naam polyzalen verwijst naar de ambitie om in te zetten op meervoudig gebruik van polyvalente zalen zoals reeds het geval was in het RCI - het Recreatiecentrum Ifterbeek. De balletzaal wordt gebruikt voor turnen, toneel en allerlei andere sporten en activiteiten. Hiervoor dienen de polyvalente zalen de gepaste uitrusting te hebben.

Minimaliseren van de kroonlijsthoogte door middel van een optimalisatie van de dakvorm in functie van de nodige hoogte-eisen voor tennis + de integratie van het complex in de topografie.

Hoofdtoegang vanaf het Keperenbergplein.

Activeren van de zachte as met onder andere een terras met zicht op de vallei en op de buitentennisvelden.

Visuele link tussen plein en sporthal.



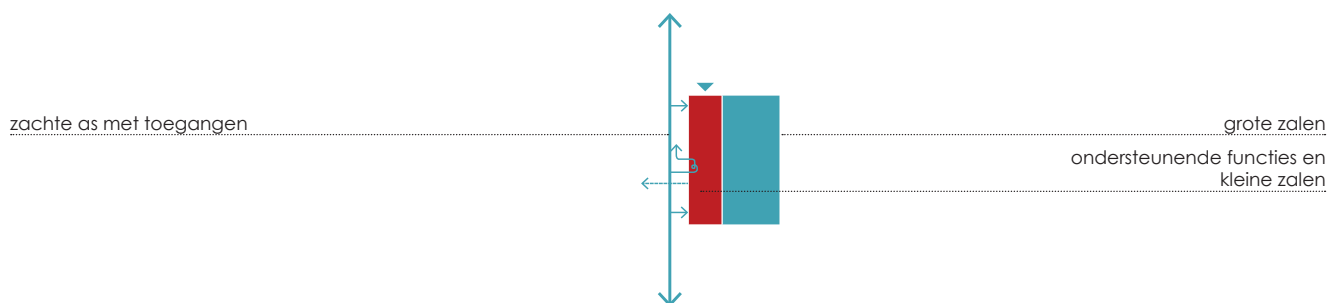
Zone met ondersteunende functies en kleine zalen langs de zachte as. De feestzaal kan ook apart functioneren met een eigen toegang voor fuiven of voor leveringen van grote decorstukken, ...

Opdeelbare sporthal.

Respectvolle relatie naar het kerkhof.

Indien financieel haalbaar kunnen de tennisvelden open lucht velden worden in de zomer via het openen van het dak of de zijwanden. Het doel is om in elk seizoen fijn te kunnen sporten.

3.8. DEELPROJECT KEPERENBERG POLYZALEN



3.8.1. DE POLYZALEN

De open ruimte voor het Keperenbergplein wordt mogelijk gemaakt door de grotere nieuwe sportinfrastructuur te stapelen op de site van de tennisvelden. Aangezien het over zeer grote open volumes gaat – of gestapelde kamers – kan een eenvoudig principe worden toegepast waarbij de grote zalen – multifunctionele sporthal, instructiebad, overdekte tennisterreinen – aan één zijde kunnen gestapeld worden en de ondersteunende functies en kleine zalen langs de zachte as worden gegroepeerd. Op deze manier maakt deze zone ook de verticale beweging mogelijk binnen en buiten het gebouw:

- De interne lift kan ook dienst doen om het hoogteverschil op de zachte as toegankelijk te maken voor de oudjes van Breugheldal die graag een wandelingetje op de site doen.
- Verschillende functies kunnen apart functioneren door een eigen toegang zoals de feestzaal en de cafetaria. Zo kunnen de jongeren van het jeugdhuis Zomaar bijvoorbeeld hun jaarlijkse fuif in de feestzaal organiseren met een eigen toegang of kan de levering van het decor van de toneelgroep via een directe toegang verlopen.
- Het terras kan naar het westen georiënteerd

worden met zicht op de vallei en de lagergelegen tennisvelden. De noordzijde van de sporthal blijft zo vrij voor de algemene ingang van de polyzalen.

- Onder de zachte as, en onder het terras, kan een rechtstreekse toegang naar de buitentennisvelden worden gemaakt vanaf gedeelde vestiaires.

Deze zone met ondersteunende functies kan ook aan de andere zijde de verschillende zalen bedienen of de opgedeelde stukken van deze zalen bedienen. Maar een aantal elementen – zoals kleedkamers, de cafetaria, ... – kunnen zo wel makkelijk gedeeld worden, wat een besparing betekent voor het hele complex en de impact op de site.

Door de toename van het sportaanbod en de sportmogelijkheden in de polyzalen wordt een hogere parkeerdruk verwacht, in het bijzonder ook voor wedstrijden of voor andere grote evenementen. Hiervoor is het aangewezen om een bijkomende overflow parking te voorzien in de nabijheid van de polyzalen. De site van de hoogspanningsmast ligt hierbij op een optimale locatie en kan een directe aansluiting geven via de zachte as zodat de afstand tot het complex van de polyzalen dezelfde is als vanaf de parkeerlus op het Keperenbergplein.

3.8.2. RAMING VAN DE BOUWKOST

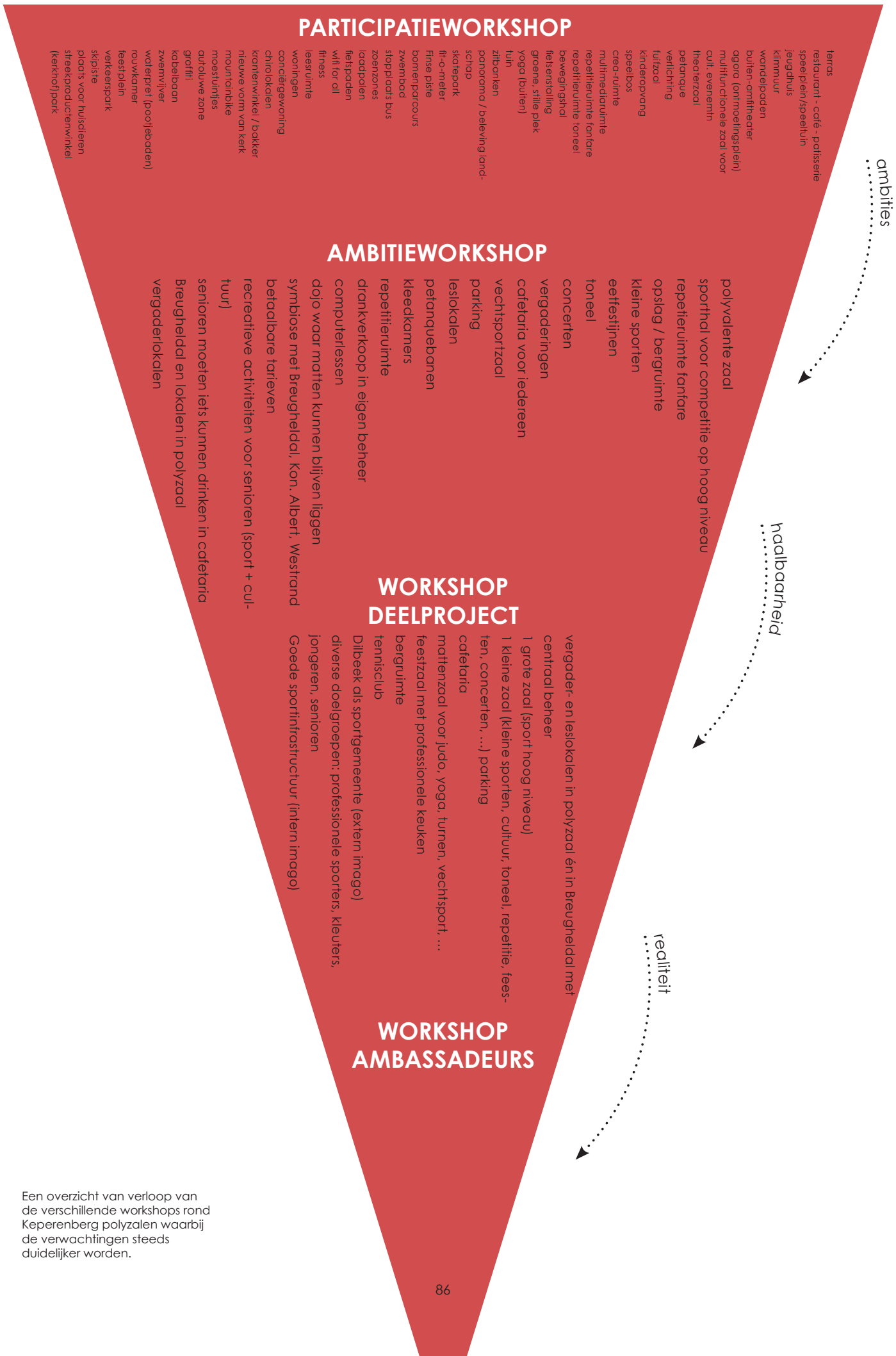
POLYZALEN

We maken voor de raming van de kostprijs het onderscheid tussen de eigenlijke sporthal (incl. ondersteunende voorzieningen) en het instructiebad. De kostprijs van een het deel met zwembad met een hogere bouwkost en de sporthal en ondersteunende functies.

	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
bouw sporthal - sportvelden, polyvalente zaal, cafetaria en ondersteunende functies	EUR/m ²	6 350	1 550	9 842 500
bouw sporthal - instructiebad	EUR/m ²	800	2 400	1 920 000
totale constructiekost, excl. BTW*				11 762 500

PARKING SITE HOOGSPANNINGSLIJN

	eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
aankoop van de site	EUR/m ²			te onderzoeken
aanleg van parking	EUR/m ²	3 200	100	320 000
totale constructiekost, excl. BTW*				320 000



ambities

haalbaarheid

realiteit

PARTICIPATIEWORKSHOP

- terras
- restaurant - café - patisserie
- speelplein/speeluin
- jeugdruis
- klimmuur
- wandelpaden
- builen-ambitheater
- ogora (ontmoetingsplein)
- multifunctionele zaal voor cult. evenementen
- theaterzaal
- perlanque
- verlichting
- futsal
- kinderopvang
- speelbos
- crea-ruimte
- multimediaruimte
- repetitieruimte fanfare
- repetitieruimte toneel
- bewegingshal
- fietsenstalling
- groene, stille plek
- yoga (buiten)
- tuint
- zithonken
- panorama / beleving/landschap
- skatepark
- fit-o-meter
- Frise piste
- bommparcours
- zwembad
- stoppplaats bus
- zoenzones
- looppaden
- fietspaden
- wifi for all
- fitness
- leesruimte
- woningen
- conciërgewoning
- chirolokalen
- krentenwinkel / bakker
- nieuwe vorm van kerktouren/tafelke
- moestuin/tes
- curatieve zone
- grafiti
- kabelbaan
- zwembad
- waterpret (poof/abaden)
- ruwkamer
- feestplein
- verkeerspark
- skipiste
- plaats voor huisdieren
- streekproductenwinkel (kerhof)park

AMBITIEWORKSHOP

- polyvalente zaal
- sportaal voor competitie op hoog niveau
- repetitieruimte fanfare
- opslag / bergruimte
- kleine sporten
- eefstijnen
- toneel
- concerten
- vergaderingen
- cafeteria voor iedereen
- vechtsportzaal
- parking
- leslokalen
- perlanquebanen
- kleedkamers
- repetitieruimte
- drankverkoop in eigen beheer
- computerlessen
- dojo waar matten kunnen blijven liggen
- sympiose met Breugheldal, Kon. Albert, Westrand
- betalbare tarieven
- recreatieve activiteiten voor senioren (sport + cultuur)
- senioren moeten iets kunnen drinken in cafeteria
- Breugheldal en lokalen in polyzaal
- vergaderlokalen

WORKSHOP DEELPROJECT

- vergader- en leslokalen in polyzaal én in Breugheldal met centraal beheer
- 1 grote zaal (sport hoog niveau)
- 1 kleine zaal (kleine sporten, cultuur, toneel, repetitie, feesten, concerten, ...) parking
- cafeteria
- mattenzaal voor judo, yoga, turnen, vechtsport, ...
- feestzaal met professionele keuken
- bergruimte
- tennisclub
- Ditbeek als sportgemeente (extern imago)
- diverse doelgroepen: professionele sporters, kleuters, jongeren, senioren
- Goede sportinfrastructuur (intern imago)

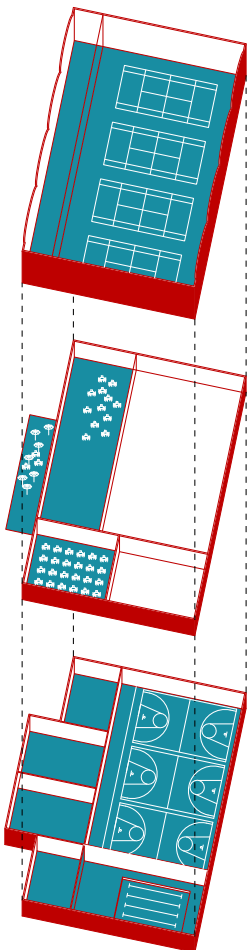
WORKSHOP AMBASSADEURS

Een overzicht van verloop van de verschillende workshops rond Keperenberg polyzalen waarbij de verwachtingen steeds duidelijker worden.

3.8.3. OVERZICHT VERENIGINGEN

Keperenberg heeft een heel actief verenigingsleven en tijdens de workshops stonden de verenigingen zeer open om infrastructuur samen te gebruiken en te zoeken naar win-win scenario's tussen de gebruikers. Hierdoor is het mogelijk om alle wensen in één haalbaar model te integreren. Vandaag deelt de school de balletzaal als turnzaal met sportverenigingen in de avond. De judo club en toneelgroep delen ook de balletzaal. Dit betekent echter dat tijdens de opstelling van het podium en tijdens de voorstellingen de zaal onvoldoende groot is. Vandaar dat in dit overzicht van verenigingen per zaal de toneelzaal is geïntegreerd in de feestzaal zodat deze zaal uitgebouwd kan worden voor cultuur. Bijvoorbeeld met hogere eisen voor akoestiek voor de fanfare, theater, feesten, ...

Door de grote sporthal opdeelbaar te maken kunnen ook meerdere verenigingen gelijktijdig spelen – basket, tennis, turnen, ... Het voordeel van meervoudig gebruik is dat er ruimte kan bespaard worden in aantal zalen, kleedruimtes, technieken, ... Daarnaast dient wel bijzondere aandacht te gaan naar voldoende bergruimte, zodat alle verenigingen hun spullen kunnen opbergen. Dit aandeel opbergruimtes is hierdoor groter dan bij traditionele zalen.



NIVEAU VERDIEPING

OVERDEKTE TENNIS, KLEEDKAMERS EN TERRAS

- tennisclub
- cafetaria/brasserie clubhuis open voor iedereen

NIVEAU PLEIN

FEESTZAAL EN KEUKEN

- verenigingen algemeen
- toneelvereniging
- fanfare
- jeugdhuis
- ...

CAFETARIA EN ONTHAAL

- verenigingen algemeen
- sportclubs
- toneelvereniging

NIVEAU BUITENTENNISVELDEN

MULTISPORTHAL

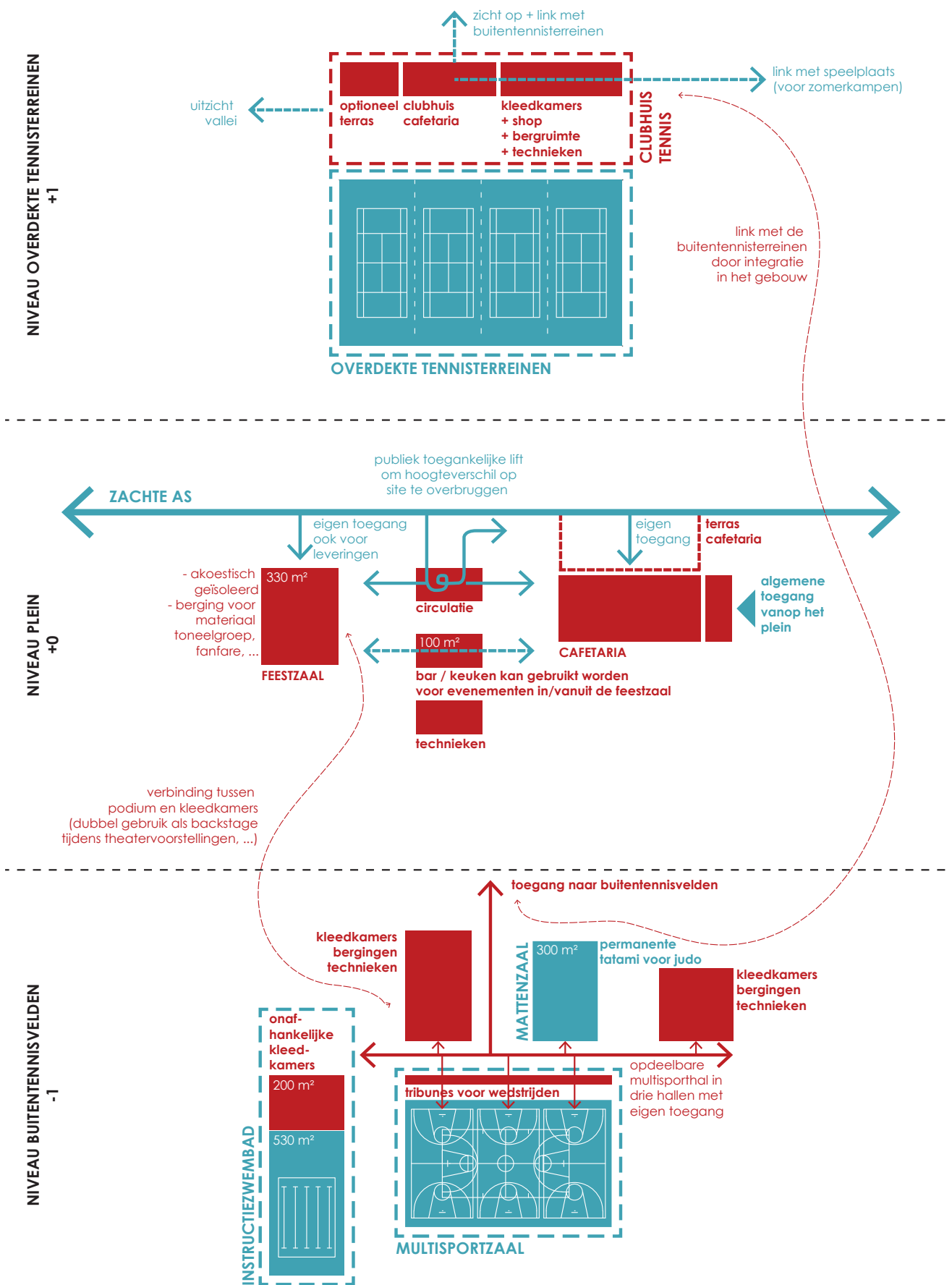
- school 't Keperke
- sportclubs
- tennisclub
- wedstrijden
- evenementen
- ...

MATTENZAAL

- judo
- gevechtssporten

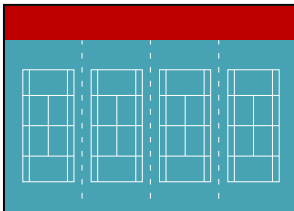
INSTRUCTIEZWEMBAD MET KLEEDKAMERS

- scholen/onderwijs (hoogste aandeel)
- RVT Breugheldal
- recreanten
- ...



3.8.4. ORGANIGRAM VAN HET PROGRAMMA

Het schema op de linkerkzijde toont een overzicht van de gewenste relaties van de verenigingen van de site. De vlekkenplannen tonen een mogelijke optie met een minimaal volume om de impact op de site te beperken. Het organigram toont de vrijheden binnen het programma aan.



NIVEAU VERDIEPING

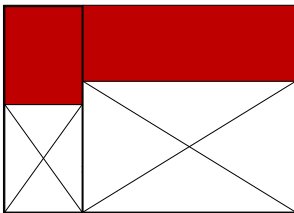
OVERDEKTE TENNIS, KLEEDKAMERS EN TERRAS

- terras met zicht op benedenvelden
- 4 overdekte terreinen
- optie om deze te openen tijdens zomermaanden (dak of zijwanden)
- minimaliseren hoogte van het dak om de impact op de omgeving te beperken
- link met buitentennisvelden vanuit de kleedruimtes

NIVEAU PLEIN

FEESTZAAL EN KEUKEN

- aparte ingang (bv. bij fuiven)
- mogelijkheid voor eigen bar of aansluiting bij cafetaria
- keuken voor eefestijnen
- aandacht voor akoestiek en opstelling voor podium
- nood aan bergruimte voor verschillende verenigingen
- vestiaire



CAFETARIA EN ONTHAAL

- directe relatie met Keperenbergplein
- terras langs zachte as

NIVEAU BUITENTENNISVELDEN

MULTISPORTHAL

- opdeelbaar in verschillende terreinen
- tribune met zicht op wedstrijdopstelling
- visuele link tussen plein en sporthal

MATTENZAAL

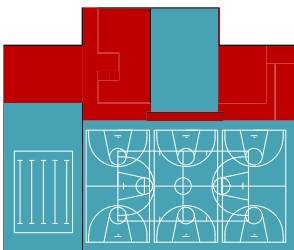
- voorkeur als permanente mattenzaal

INSTRUCTIEZWEMBAD MET KLEEDKAMERS

- opportuniteit voor gedeeld gebruik als therapeutisch zwembad voor RVT Breugheldal
- opportuniteit als recreatief zwembad
- onafhankelijk deel binnen gebouw

KLEEDKAMERS, BERGRUIMTE EN RANDFUNCTIES VOOR SPORTHAL EN MATTENZAAL

- kleedkamers voor individuele sporters en groepsporten + wedstrijden
- nood aan bergruimte voor verschillende verenigingen



3.8.5. VOLUMESTUDIE

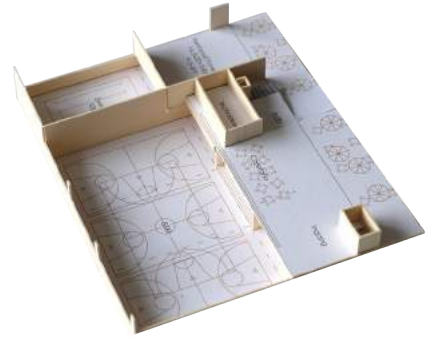
Om de haalbaarheid van het volume van de polyzalen te bepalen is een volumeonderzoek opgemaakt. Dit voorstel beantwoordt aan de grote wensen van de gebruikers en voedt het masterplan. De gewenste relaties zijn hier aanwezig. Deze volumestudie is uiteraard niet als detailontwerp bedoeld, maar als een

medium in het ontwerpend onderzoek. Door concrete voorstellen te bekijken samen met de gebruikers zijn de algemene wensen van de verenigingen opgesteld voor het organigram.

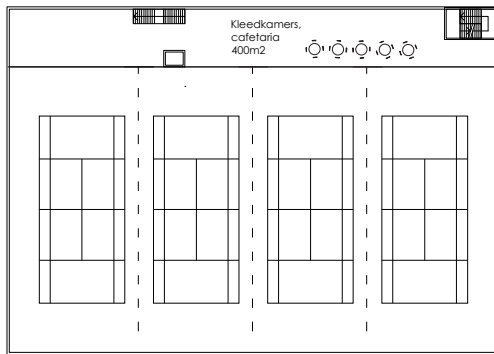
In deze studie is er rekening gehouden met de



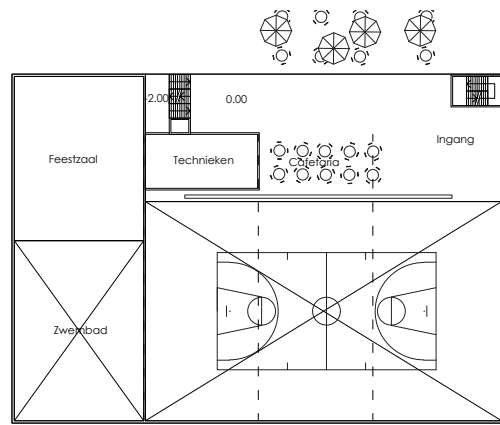
maquette niveau overdekte tennisvelden



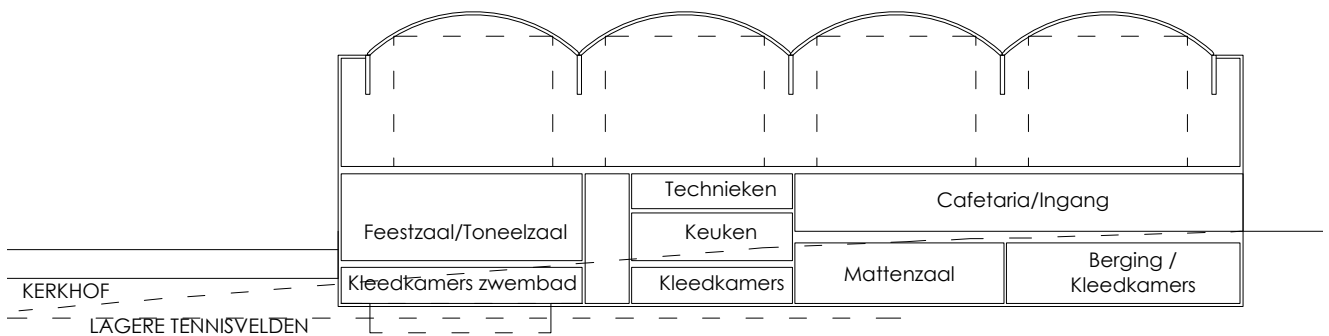
maquette niveau plein



Plan +1



Plan +0 - niveau plein



Snedegestapelde functies

afmetingen van de zalen, de onderlinge relatie die de gebruikers wensen (naar samengebruik, gedeeld gebruik, visuele relaties, ...) en de verbindingen binnen het ruimere masterplan. De interne organisatie van de polyzalen heeft een directe impact op het plein, de verbindingsas, enz.

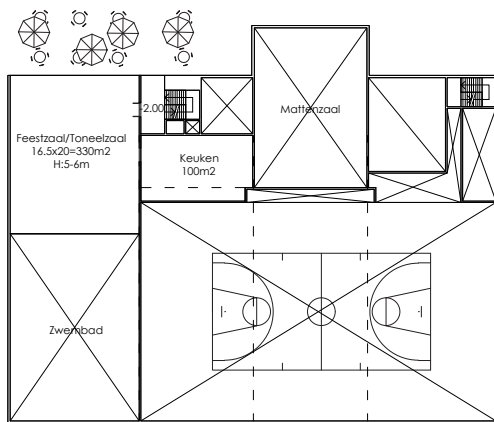
Het organigram geeft de gewenste relaties aan, de volumestudie toont één mogelijke oplossing.



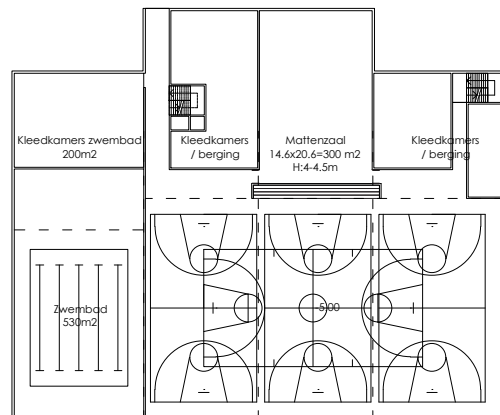
maquette niveau feestzaal



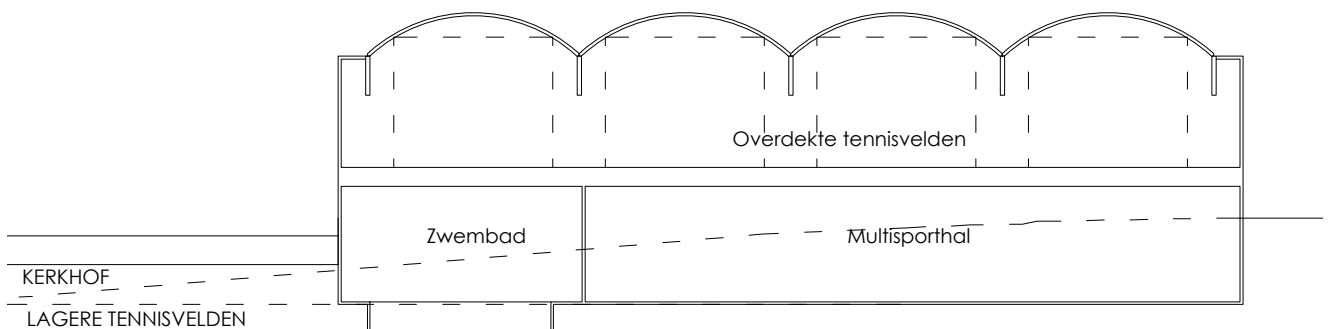
maquette niveau sporthal, instructiebad, mattenzaal en buitentennisvelden



Plan -1 - niveau kerkhof



Plan -2 - niveau buitentennisvelden



Snede sporthal

3.8.6. REFERENTIES



Referentie sporthal met dojo: Complexe Sportif Laura Flessel - Bussy Saint Georges - Martin Duplantier Architects



Referentie gestapelde sportfuncties: Leutschenbach School - Leutschenbach - Christian Kerez



Referentie gestapelde sportfuncties: Lieu De Vie - Plateau de Saclay - Muoto



Referentie sporthal met zwembad: Sports Center and Indoor Pool - Alday Jover Arquitectura y Paisaje

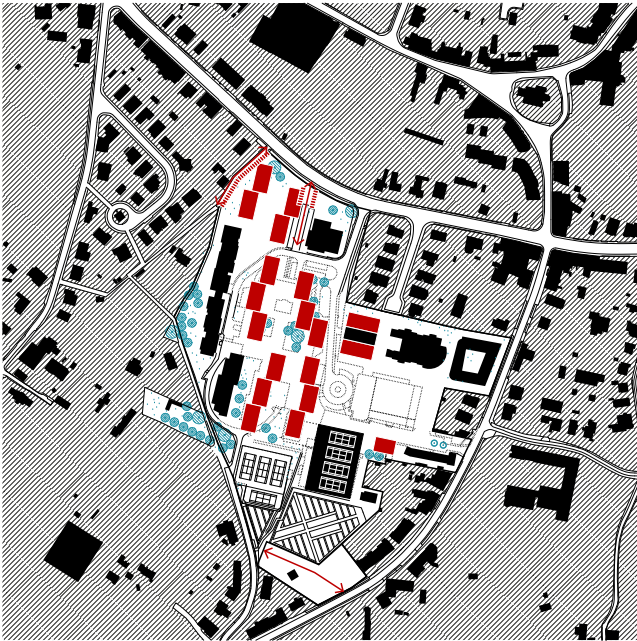


Referentie gestapelde sportfuncties: Olympia Kwartier - Almere - Slangen + Koenis Architecten

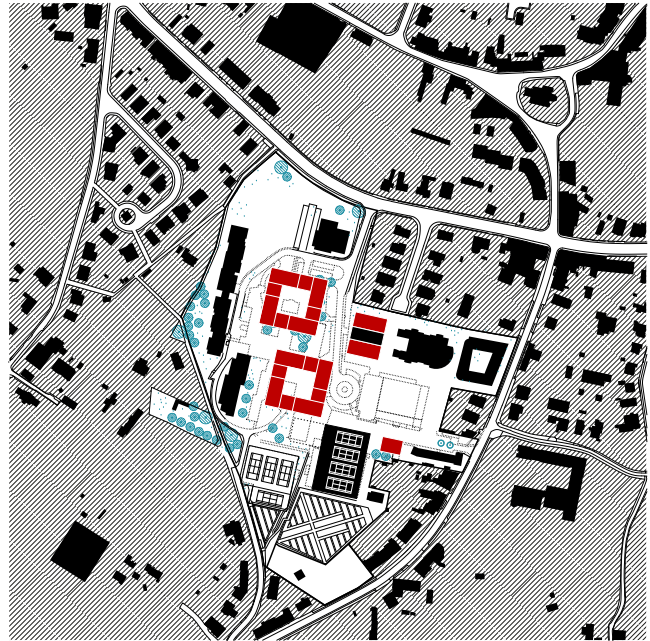


Referentie sporthal met zwembad: Ciutadella Park Sportscenter - Batlle i Roig Arquitectes

SCENARIO 1:
LINEAIRE ONTWIKKELING VAN HET RUSTHUIS



SCENARIO 2:
ONTWIKKELING VAN HET RUSTHUIS MET BINNENHOVEN



SCENARIO 1:

- sluit aan bij meest recente gebouwen,
- eenvoudig om andere (private) woonvormen te integreren,
- de schaal van de woningen sluit meer aan bij deze van de buurt,
- er zijn alternerende straten en collectieve tuinen tussen de stroken die een traditionele woonkwaliteit geven en het institutionele karakter doorbreken,
- alle woningen krijgen een persoonlijke toegang en identiteit,
- de gemeenschapsfuncties kunnen georganiseerd worden langs het plein,
- mogelijkheid voor lineaire verbindingen (ondergronds, luifels, ...) voor de bediening van de woningen,

SCENARIO 2:

- de gebouwen zijn geclusterd met een plint voor de bediening,
- duidelijk onderscheid tussen de publieke en collectieve (niet publiek toegankelijke) zones,
- de gemeenschapsfuncties kunnen georganiseerd worden langs het plein,

3.9. DEELPROJECT KEPERENBERG WOONT

De grootste gebruiker in oppervlakte van de site Keperenberg is het RVT Breugheldal. Breugheldal volgt uiteraard haar eigen interne ontwikkelingslogica maar kan niet ontbreken in deze visie voor een masterplan. Richtlijnen voor de ontwikkeling:

1. Leven aan het dorpsplein – Een publiek raakvlak voorzien met de publieke functies van het RVT langs het nieuwe dorpsplein en langs de zachte verbindingsas om het RVT te openen naar het gemeenschapsleven van Ifterbeek. Op hogere verdiepingen kunnen woningen uitzicht hebben op dit bruisende plein.
2. Doorwaadbaarheid – De zone ten westen van deze meer publieke as kan aansluiten bij het woonweefsel van de dorpskern van Ifterbeek. De laatste uitbreidingen met serviceflats introduceren een nieuwe straat, dit kan in de verdere ontwikkeling worden opgenomen zodat de schaal van het complex wordt opgebroken naar een menselijke schaal. De woningen van de ouderen kunnen zo een eigen toegang krijgen. Dit geeft bovendien de opportuniteit om het groen van de vallei tot diep in de site te betrekken zodat iedereen kan genieten van de groene kwaliteiten. Een voorbeeld van groene straten kan gevonden worden in het project 'bois à habiter' in Lille door Agence Ter. Deze zachte verbindingen kunnen ook passen binnen het wandelnetwerk voor de Breughelwandeling, een Finse piste, wandelpaden, ...
3. Stapelen – Het huidige grote grondoppervlak dat wordt beslagen door Breugheldal bestaat voor een groot deel uit één verdieping hoge gebouwen. Hier blijft nog veel potentieel over voor groei zonder de voetafdruk te moeten verhogen.
4. Verhuisbewegingen – Om aanpassingen mogelijk te maken wordt een potentiële uitbreiding op het plein opgenomen. Deze extra woningen kunnen de marge creëren aan extra wooneenheden om het complex van Breugheldal aan te passen.
5. Wonen – Door de evolutie van de visie op zorgwonen en groei aan types zorg – zoals serviceflats – is het mogelijk dit meer en meer te laten aansluiten bij de bebouwde dorpskern. Zo kunnen de woningen letterlijk deel van de buurt blijven en hoeft dit geen onafhankelijk complex te zijn. Nieuwe zorgwoningen in kleine clusters met een gedeelde woonkamer worden steeds vaker toegepast zoals het project 'Menos' in Genk van Osar architecten. Daarnaast is er binnen de voorgestelde opties ook voldoende marge om private woningen te ontwikkelen om zo een geïntegreerde buurt te maken met jong en oud.

3.9.1. REFERENTIES



Referentie lineaire collectieve ruimte en privacy: Bois à habiter - Lille - Agence Ter



Referentie lineaire ruimte: Menos - Genk - Osar





Maquette Keperenberg
Zicht vanuit de vallei naar het dorpscentrum



Maquette Keperenberg
Keperenbergplein

4. BIJLAGEN

4.1. PPS VOOR REALISATIE VAN SPORTINFRASTRUCTUUR

FINANCIËEL MODEL

a. Inleiding

In Vlaanderen is er een trend tot meer private betrokkenheid bij de uitvoering van overheidstaken in de vorm van Publiek Private Samenwerking (PPS). In PPS-projecten is het de bedoeling dat de overheid en de privé, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project realiseren dat meerwaarde creëert. Deze meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn. Door dit samensmelten van verschillende middelen en bekwaamheden, wordt verwacht dat deze meerwaarde hoger is dan wat afzonderlijk zou bereikt kunnen worden. De voorbije jaren werd in Vlaanderen heel wat sportinfrastructuur gerealiseerd via PPS-constructies: oa. voor de bouw van kunstgrasvelden, sporthallen, zwembaden en multifunctionele sportcentra.

Het doel van dit hoofdstuk is de Gemeente Dilbeek ondersteunen bij het maken van een weloverwogen keuze om al dan niet voor een PPS te kiezen voor de realisatie en/of exploitatie van de nieuwe sportinfrastructuur. We bespreken hiervoor achtereenvolgens:

- Verschillende formules voor een PPS
- De verschillende juridische vormen voor een PPS
- Het opzetten van een PPS
- De voor- en nadelen van een PPS
- Private partijen gespecialiseerd in PPS

b. Verschillende formules voor een PPS

Niet elke samenwerking tussen publiek en privé is een PPS. Een PPS moet onderscheiden worden van bijvoorbeeld klassieke overheidsopdrachten via aanbesteding. In de praktijk bestaat er een enorme variëteit in soorten PPS-projecten. Onderstaande tabel geeft een overzicht met classificatie op basis van de financiering en de verdeling van de taken tussen publieke en private partner.

type PPS	verklaring afkorting	betekenis
OM	Operation-Maintenance	De private partner is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.
DBMO	Design-Build-Maintenance-Operate	De private partner is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, het beheer en het onderhoud van een project gedurende de looptijd van het contract.
DBF	Design-Build-Finance	De private partner is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en de (gedeeltelijke) financiering. De overheid staat in voor het onderhoud en het beheer.
DBFM	Design-Build-Finance-Maintenance	De private partner is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud gedurende de looptijd van het contract.
DBFMO	Design-Build-Finance-Maintain-Operate	De private partner is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en het beheer gedurende de looptijd van het contract.
BOOT	Build-Own-Operate-Transfer	De private partner is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en het beheer, maar dit slechts voor een bepaalde concessieperiode. Daarna wordt het gerealiseerde eindresultaat overgedragen aan de overheid.
BOO	Build-Own-Operate	De private partner is verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en het beheer én behoudt daarbij de eigendom van de gerealiseerde goederen of diensten voor onbepaalde duur.

Bron: De Knop, 2007; Ibbs, Kwak, & Chih, 2009

In de praktijk wordt voor de realisatie van sportinfrastructuur via PPS in Vlaanderen vooral gebruik gemaakt van de DBFM of DBFMO formules. De geschiktheid van de formule is afhankelijk van de complexiteit van het project, de taken, verantwoordelijkheden en risico's.

DBFM
Design-Build-Finance-Maintenance

- Exploitatie door de publieke opdrachtgever
- Voor éénvoudige zwembaden en eenvoudige sporthallen (commercieel niet zo interessant);
- De publieke opdrachtgever betaalt een periodieke beschikbaarheidsvergoeding aan de private projectvennootschap. Deze vergoeding dekt de bouwkost, financieringskost, onderhoudskost en de kosten van de projectvennootschap;
- De publieke opdrachtgever draagt het vraagrisko (aantal bezoekers en exploitatie-inkomsten);
- De publieke opdrachtgever bepaalt zelf de tarieven voor de verschillende bezoekersgroepen.

DBFMO
Design-Build-Finance-Maintain-Operate

- Exploitatie door de private partij
- Voor complexere en commercieel interessante projecten met veel aandacht voor recreatie (wellness, fitness, glijbanen, subtropisch zwemmen, horeca,...) om het aantal bezoekers en de rentabiliteit te verhogen;
- De publieke opdrachtgever betaalt meestal een beschikbaarheidsvergoeding voor de 'sociale functie'. Daarnaast rekent de private partij op de exploitatie-inkomsten;
- De private partij draagt een groter deel van het vraagrisko (verschillende formules mogelijk);
- Het contract kan prijsvorken en aangepaste tarieven voor scholen en verenigingen vastleggen.

c. Verschillende juridische vormen voor een PPS

PPS-projecten moeten gerealiseerd worden binnen het bestaand wettelijk en juridisch kader aan de hand van bestaande rechtsfiguren. De publiek-private samenwerking wordt in Vlaanderen georganiseerd ofwel in een contractuele vorm (met een contract tussen de overheid en één of meerdere private partners) ofwel in een participatieve vorm (waarbij er een nieuwe vennootschap opgericht wordt met inbreng van alle partijen). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mogelijke juridische vormen voor een PPS en de varianten hierop.

Juridische vorm PPS	Varianten
Contractuele PPS	Aanbesteding binnen de wetgeving overheidsopdrachten <ul style="list-style-type: none"> • Promotieovereenkomst: zowel financiering als uitvoering van de werken gebeurt door de privépartner; • Concessie van openbare werken: de privépartner krijgt grond ter beschikking via opstalrecht of erfpacht en mag een project realiseren waarvan hij eigenaar blijft en de uitbating doet gedurende de concessieperiode.
	Aanbesteding buiten de wetgeving overheidsopdrachten: <ul style="list-style-type: none"> • Domeinconcessie: de overheid geeft een deel van het openbaar domein in concessie voor private uitbating; • Concessie van openbare dienst: een concrete openbare opdracht wordt toevertrouwd aan een private partner die dit uitbaat.
Participatieve PPS	Publiekrechtelijke constructies <ul style="list-style-type: none"> • bijvoorbeeld een SPV of special purpose vehicle als publiekrechtelijke rechtspersoon.
	Privaatrechtelijke constructies <ul style="list-style-type: none"> • bijvoorbeeld een PPS constructie met een private partner in de vorm van een vennootschap of vereniging zoals een nv of cvba.

d. Het opzetten van een PPS

Een PPS-project is géén klassieke overheidsopdracht via open of beperkte aanbesteding. Bij deze vorm van aanbesteden, gaat de aankondiging van de opdracht gepaard met een heel nauwkeurig bestek. Alle technische eisen van de geplande werken zijn reeds gedefinieerd. Vervolgens houdt de overheid enkel rekening met de prijs om een keuze te maken tussen de verschillende offertes van de inschrijvers. Via de methode van een klassieke overheidsopdracht onder de vorm van een open of beperkte offerteaanvraag, gaan niet enkel de prijs, maar ook criteria zoals kwaliteit, de esthetische kenmerken of sociale overwegingen meespelen.

Het grootste verschil tussen deze overheidsopdrachten en PPS is dat bij een PPS de private partner al vroeg actief betrokken wordt in de concrete uitwerking van een project. De overheid gaat van start met een programma van eisen in plaats van met een reeds concreet uitgewerkt bestek. Het programma van eisen bestaat uit de zogenaamde 'outputspecificaties', namelijk het gewenste eindresultaat. De markt krijgt echter vrijheid bij de invulling hiervan. Het doel is om private partijen tot innovatie aan te moedigen en mee te laten nadenken over hoe dit gewenste eindstadium bereikt kan worden. De outputspecificaties kunnen namelijk nog worden

aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de private partners. Voor de aanbesteding van een PPS zijn er twee courante methodes: de onderhandelingsprocedure en de concurrentiegerichte dialoog.

Het opzetten van een PPS-project vergt tijd en specifieke juridische, fiscale, technische expertise. Voor een lokaal bestuur betekent dit dat er nood is aan het inschakelen van externe begeleiding bij het uitstippelen van de PPS strategie, de opmaak van het programma van eisen en de begeleiding van de onderhandeling met de private marktpartij. Er zijn in Vlaanderen verschillende adviesbureaus die deze expertise kunnen aanleveren. Lokale besturen kunnen voor eerstelijnsadvies met betrekking tot het opzetten van een PPS ook terecht bij de volgende organisaties:

- Kenniscentrum PPS
Veel knowhow inzake standaardcontracten, procedures en projectstructuren
www.pps-netwerk.vlaanderen
- ISB – Vlaams Instituut voor Sportbeheer en recreatiebeleid
Kenniscentrum voor een kwaliteitsvol lokaal en regionaal sport- en recreatiebeleid
www.isb.colobla.be

e. De voor- en nadelen van PPS

PPS is een belangrijke strategie voor de publieke sector om sportinfrastructuurprojecten te realiseren. PPS is echter niet altijd een succesverhaal. De praktijk leert dat sommige projecten duur en inefficiënt uitvielen. Onderstaande tabel lijst enkele belangrijke voor- en nadelen op voor een openbaar bestuur.

Mogelijke voordelen PPS voor openbaar bestuur	Mogelijke nadelen PPS voor openbaar bestuur
<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente kan focussen op haar eigen 'corebusiness' en de niet-kernactiviteiten outsourcen; • Een geïntegreerde oplossing: ontwikkeling en ontwerp van een marktgericht concept, financiering, bouw en exploitatie; • Kostenverlaging omwille van de toevoeging van winstgevend elementen door de private sector (fitness, wellness, horeca, enz...); • Toegang tot ervaring en technologie van private partners; • Snelheid bij realisatie project; • 30 jaar (of korter) lang een vaste dotatie: géén verrassingen in de financiële meerjarenplanning; • Géén extra investeringen: grote onderhoudswerken inbegrepen in dotatie; • Verlichting van de financiële last voor de publieke sector; • Mogelijkheid om de (financiële) risico's over te hevelen naar de private partij; • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Private financiering, het financieel rendement voor de private partner en risicospreiding hebben een prijs; • Langetermijncontracten met private partner; • Nood aan goede contractuele afspraken over de financiële doorrekening in geval van te lage rentabiliteit; • Een vaste jaarlijkse dotatie biedt gemeenten minder budgettaire flexibiliteit (in vergelijking met een lening) om de opgelegde autofinancieringsgraad te behalen; • Het opstellen van een PPS-constructie noodzaakt externe begeleiding bij de opmaak van het programma van eisen en de begeleiding van onderhandeling. •

f. Private marktpartijen gespecialiseerd in PPS

Voor de realisatie van sportcomplexen met een PPS formule zijn er in Vlaanderen een aantal grote marktspelers actief. Onderstaande tabel lijst enkele belangrijke spelers op en geeft een overzicht van een aantal door hen in Vlaanderen gerealiseerde projecten.

Firma	Realisaties
S & R Group	<ul style="list-style-type: none"> • Dommelslag, Neerpelt • De Waterperels, Lier • Rozebroeken, Gent • De Meerminnen, Beveren • Olympia, Brugge • De Beeltjens, Westerlo • Zwembad Hasselt, Hasselt

Sportoase NV	<ul style="list-style-type: none"> • Philipsite, Leuven • Elshout, Brasschaat/Schoten • Eburons Dome, Tongeren • Veldstraat, Antwerpen • Duinenwater, Knokke-Heist • Ter Heide, Rotselaar • Be-Mine, Beringen • Stede Akkers, Hoogstraten • Hallebad, Halle • Zwem.Com, Oudenaarde
Pellikaan	<ul style="list-style-type: none"> • De Mixx, Herselt • Sportcomplex Herkules, Herk-de-Stad • Sportpark Hemelrijk, Essen • Sportcomplex Lommel, Lommel • Zwembad Stadspark, Turnhout
Optisport	<ul style="list-style-type: none"> • Sportpark de Soeverein, Lommel • Zwembad Stadspark, Turnhout

g. Conclusie

Voor de renovatie en nieuwbouw van sportinfrastructuur op de sites Keperenberg en Caerenberg biedt Privaat-publieke samenwerking (PPS) een mogelijk alternatief voor een volledig publiek bouwproject. Er bestaan verschillende formules voor PPS, waarbij DBFMO en DBFM in Vlaanderen de meest gebruikte formules zijn voor de realisatie van sportinfrastructuur.

Op basis van het bouwprogramma voor sportinfrastructuur zoals voorzien in het Masterplan schatten we de interesse vanuit de private markt voor een DBFMO-formule, waarbij de private partij volledig instaat voor de exploitatie, eerder beperkt in. Het beperkte aanbod aan commercieel interessante functies (wellness, fitness, glijbanen, subtropisch zwemmen, horeca,...) en de concurrentie van het gemeentelijke zwembad Dilkom met het geplande instructieband bieden voor een private marktpartij weinig garanties op een rendabele investering. Een DBFM-formule waarbij de gemeente een periodieke beschikbaarheidsvergoeding aan de private projectvennootschap betaalt en de gemeente zelf instaat voor de exploitatie biedt mogelijk een alternatief. Maar bij een DBFM formule dienen, zoals bij elke PPS, de voor- en nadelen voor de gemeente goed afgewogen te worden. Een definitieve uitspraak over de haalbaarheid en wenselijkheid van een PPS – via DBFMO, DBFM of een andere formule – voor de realisatie van de sportinfrastructuur op de sites Keperenberg en Caerenberg noodzaakt verder onderzoek en een marktverkenning.

4.2. WATER

DUURZAAMHEID

Om te voldoen aan de hemelwaterverordening, dient er in het algemeen rekening gehouden te worden met volgende hemelwatervoorzieningen:

Hergebruik hemelwater:

Voor gebouwen die geen eengezinswoning zijn, geldt dat er een verplicht een hemelwatertank voorzien moet worden met een capaciteit van 50 l per vierkante meter dakoppervlakte, met een maximum van 10m³.

In dit project kan echter wellicht beargumenteerd worden dat een veel grotere tank dan de maximale 10m³ steek houdt, gezien er heel wat functies voorzien worden met een groot waterverbruik: de douches van de voorziene sporthallen, dojo en voetbalvelden rechtvaardigen een groot verbruik van hemelwater. Ook voor het besproeien van de voetbalvelden zelf is uiteraard geen drinkwater nodig, maar kan er gebruik gemaakt worden van het opgevangen water. Op deze manier kan het drinkwaterverbruik van de verschillende verenigingen drastisch beperkt worden, wat niet alleen een financiële bonus betekent, maar ook de duurzaamheid van het geheel ten goede komt. De dakoppervlakten die op deze manier gebruikt worden om de hemelwaterputten te vullen, worden bovendien verminderd in rekening gebracht bij het bepalen van de benodigde infiltratie- en bufferinstallaties. Om deze vermindering in rekening te kunnen brengen, zijn concrete aannames nodig voor wat betreft het verwachte waterverbruik.

Infiltratie hemelwater:

De hemelwaterverordening stelt dat hemelwater steeds in de bodem moet kunnen infiltreren, tenzij er aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is. De infiltratievoorzieningen die voorzien worden bij gebouwen, dienen een volume te hebben van 25 liter per m² verharde oppervlakte, en een infiltratieoppervlakte van 1m² per 25m² verharde oppervlakte. Ruimere buffers beperken natuurlijk het volume water dat toch nog afstroomt naar de riolering verder, wat een bonus is voor de duurzaamheid van het project en de waterhuishouding in de omgeving verbetert. Een gedetailleerde studie die rekening houdt met de concreet op het terrein gemeten infiltratiecapaciteit van de bodem kan concreet aangeven hoe groot de volumes en oppervlaktes moeten zijn. Wanneer ondergrondse infiltratiekokers gebruikt worden, dient er rekening gehouden te worden met de nuttige infiltratieoppervlakte, die veelal kleiner is dan de gehele oppervlakte van de buis.

Buffervolume voor vertraagde afvoer:

Wanneer aangetoond kan worden dat infiltratie geen realistische optie is gezien de bodemomstandigheden of een te hoge waterstand, is het mogelijk om (een gedeelte van) het te voorziene volume uit te voeren als een buffervoorziening met vertraagde afvoer. Deze sluit nog steeds aan op het rioleringsnetwerk en zal het meeste van het water laten afvoeren, maar zorgt voor een vertraging van de afvoer, waardoor de afvoerpiek uitgevlakt wordt, wat de belasting van de rioleringen

beperkt. Het te voorziene volume bedraagt 25 l per vierkante meter verharding. Deze voorzieningen kunnen ofwel in de open lucht, ofwel ondergronds aangelegd worden.

De onmogelijkheid tot betekenisvolle infiltratie dient aangetoond te worden door middel van infiltratieproeven op het terrein, indien van toepassing aangevuld met grondwatermetingen. Zowel een haast ondoordringbare bodem als een te hoge grondwatertafel kunnen er immers voor zorgen dat infiltratie geen realistische optie is.

a. CAERENBERG

Hergebruik, infiltratie en buffering

- Volgens de watertoetskaarten is het gebied niet infiltratiegevoelig; dit beperkt potentieel de mogelijkheden om regenwater te laten infiltreren op het perceel, waardoor het misschien weinig zinvol is om een infiltratievoorziening te voorzien voor het afstromende hemelwater – wanneer ervoor gekozen zou worden om dit niet te doen, is er echter een meer omstandige studie nodig om dit aan te tonen. Sowieso is het aan te raden om elke buffervoorziening te voorzien van permeabele wanden, zodat ze, al is het slechts beperkt, ook een zekere infiltratie toelaat.
- Verschillende kleinere volumes worden voorzien, die telkens hun eigen hemelwaterput zullen dienen te krijgen (tenzij ze uitgerust worden met voldoende bufferende groendaken). Voor het jeugdhuis en de beide sportzalen gaat het om minimaal 10m³, al zal zeker in de sportzalen het grote verwachte watergebruik wellicht een groter volume wenselijk maken. De dakoppervlakte van de kleine zaal lijkt een 17m³ zeker mogelijk te maken, voor de grote sporthal, die het dak deelt met de bijkomende bergingen, is meer dan 100m³ realistisch. Deze cijfers dienen voor het eigenlijke ontwerp van de installaties gecontroleerd te worden met het verwachte watergebruik. Wanneer geen rekening gehouden wordt met de volumes voorzien als hemelwaterreservoir, dient er in dit scenario een infiltratie-en-buffervoorziening aangelegd te worden voor het geheel met een infiltratieoppervlakte van 111m² en een buffervolume van bijna 70m³.

b. KEPERENBERG

Gebiedsanalyse huidige omgeving

- In het projectgebied komen geen waterlopen voor.
- Grote delen van de site zijn infiltratiegevoelig, dit wil zeggen dat water snel infiltreert in de bodem. Dit biedt mogelijkheden om nieuwe verharde oppervlakten op natuurlijke wijze (bv. natuurlijk ingerichte lagergelegen zones) te laten infiltreren.
- De delen van de site waar nieuwe inrichtingen gepland worden, zijn niet overstromingsgevoelig. Het zuidoostelijke deel van het projectgebied kent mogelijk last van afspoelend hemelwater.

Hergebruik, infiltratie en buffering

- Gezien de infiltratiegevoelige bodem zelfs op de watertoetskaarten aangegeven werd, kan aangenomen worden dat er zich zeker kansen aandienen voor infiltratie; enkel een buffervoorziening aanleggen zal hier dan ook wellicht niet mogelijk zijn, aangezien dit negatiever is voor de waterhuishouding.

MASTERPLAN CAERENBERG & KEPERENBERG

OPDRACHT

De volledige studieopdracht voor het opmaken van een masterplan voor de sites Keperenberg en Caerenberg te Dilbeek (Itterbeek en Schepdaal)

DATUM

07 maart 2018

TEAM

MANDATARIS STEDENBOUW:

- Metapolis - Cristian Panaité, Mircea Munteanu
- Studio Thomas Willemse

FINANCIEEL ADVISEUR:

- IDEA CONSULT - Wouter Bervoets

SOCIAAL RUIMTELIJK ADVIES EN INNOVATIEBUREAU:

- NDVR - Maarten Desmet

STUDIEBUREAU DUURZAAMHEID EN MOBILITEIT:

- Tractebel

OPMERKINGEN

* Voor de raming van de bouwkosten werden drie verschillende bronnen gecombineerd: de bouwkosten zoals opgenomen in het KengetallenKompas (www.bouwkostenkompas.nl), een vergelijking met soortgelijke bouwprojecten en de eigen expertise van het onderzoeksteam. De geraamde bouwkosten werden excl. BTW en erelonen opgenomen in de tabellen.

