

Nota: Zoekzones recreatie

opdracht	Voorstudie Open ruimte Londerzeel
opdrachtgever	Gemeente Londerzeel
uw kenmerk	487883_030501
ons kenmerk	487883_conceptnota recreatie_rev02.docx
versie	Finale nota
datum	27 augustus 2024
auteur	Sebastien Van Eupen, Evy De Wilde
vrijgave	Evy De Wilde

1 Vraag

Vanuit de gemeente is er de vraag naar bijkomend recreatiegebied. De vraag situeert zich op twee niveaus:

1. Uitbouw van een (bovenlokale) recreatieve pool. Een harde recreatievorm met sportfaciliteiten in de vorm van eventuele sportzalen, sport- en speelvelden, zachte recreatievormen, parkeergelegenheid, aandacht voor goede ontsluitbaarheid, etc.
2. Herlokalisatie van de voetbalterreinen van SK Steenhuffel. De huidige zone-eigen locatie aan het kasteeldomein Diepensteyn dient te worden verlaten in functie van landschappelijk herstel en integratie. De verhuis volgt onder andere uit het richtinggevend gedeelte van het GRS.

De zoektocht naar potentiële locaties voor bijkomend recreatiegebied richt zich in eerste instantie op bestaande recreatiegebieden en de potentiële uitbreidingsmogelijkheden hiertoe, en vervolgens op locaties binnen harde bestemmingszones. Het aansnijden van zachte bestemmingszones komt op de laatste plaats en kan pas weloverwogen als voorkeur naar voor worden geschoven binnen vooropgestelde restricties.

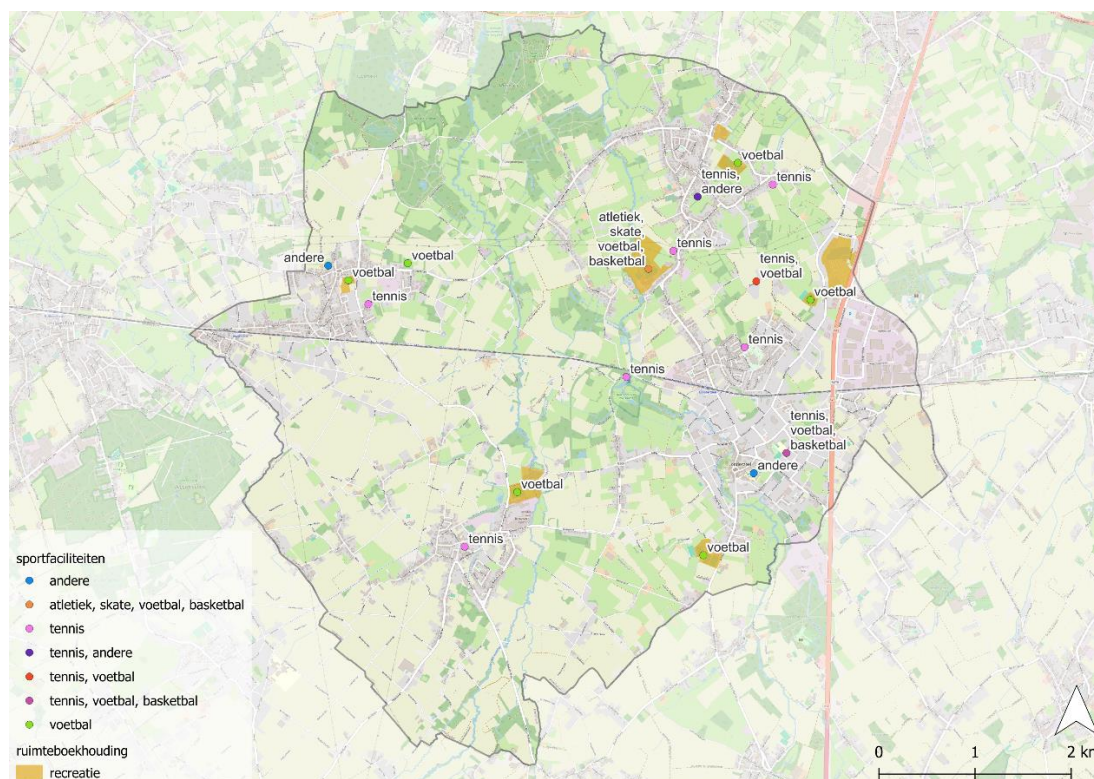
Voor het selecteren van de zoekzones, wordt vertrokken vanuit een minimaal benodigde oppervlakte van 1,5ha, wat overeenkomt met ca. volwaardige voetbalvelden en aanliggende infrastructuur. Dit is louter een aanname gezien de vraag naar programma en specifieke noden niet gekend zijn. Indien een nieuwe locatie de omvang van de huidige voetbalsite van SK Steenhuffel dient te tegemoetkomen, zal een site van minimaal 2,5ha ter beschikking gesteld moeten worden.

In deze nota wordt geen uitspraak gedaan over de concrete invulling van een site, een locatie voor de uitbouw van een recreatieve pool of een locatie voor voetbalterreinen. De verschillende zoekzones worden tegen elkaar afgewogen op basis van ruimtelijke criteria.

2 Onderzoek uitbreidingsmogelijkheden bestaande recreatiesites

In de eerste plaats wordt er gekeken naar de mogelijkheid om bestaande recreatiefaciliteiten uit te breiden.

Figuur 1 toont het huidige sportaanbod verspreid over de verschillende deeltkernen van Londerzeel, gaande van voetbal, tennis, atletiek, basketbal, etc. Het betreft de sportfaciliteiten aangeduid door Openstreetmap. Het kan daarbij voorvallen dat de accommodatie in private eigendom is, bijvoorbeeld privé tennisterreinen. Deze worden verder geëlimineerd binnen de nota.



Figuur 1 Sportfaciliteiten binnen de gemeente Londerzeel, al dan niet binnen de bestemmingszone 'recreatie', databron: Openstreetmap, Ruimteboekhouding

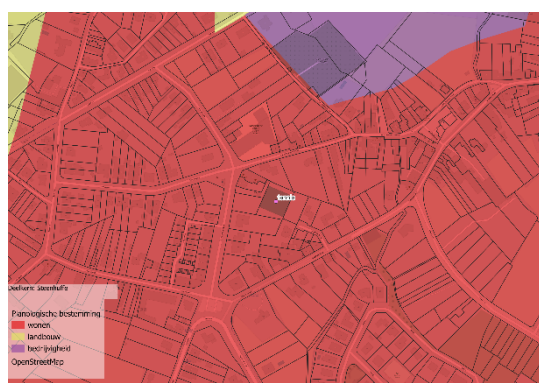
Hieronder wordt per deeltkern van Londerzeel ingezoomd op de aanwezige sportfaciliteiten. Aan de hand van ruimtelijke criteria zoals planologische bestemming, watergevoeligheid en aanwezigheid van aangrenzende onbebouwde percelen wordt een indicatie gegeven van de uitbreidingspotentie van de site.

2.1 Deelkern Steenhuffel

2.1.1 Recreatie Steenhuffel nr. 1 – Tennisveld (privaat)



Tennisveld ingesloten door de wegen J. Van Doorslaerstraat en Steenhuffeldorp (Steenhuffel).



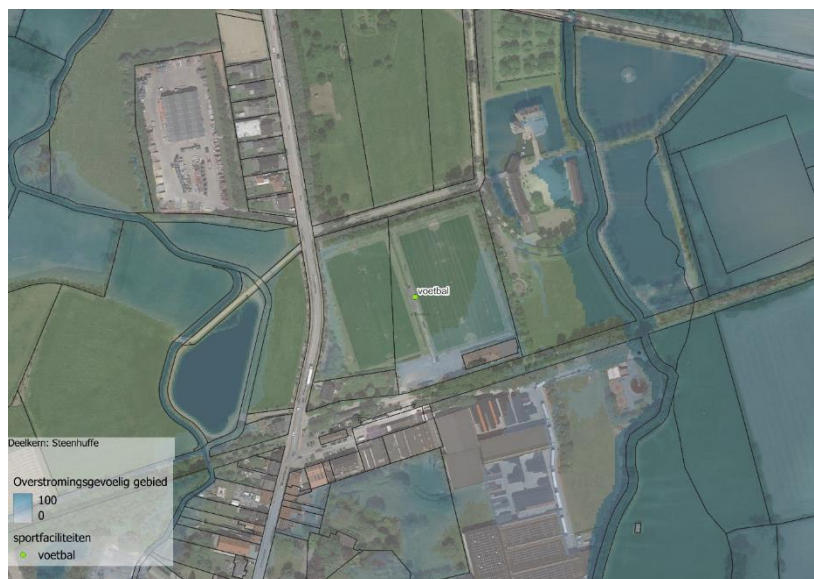
Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☒ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☒ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

Uitbreidingsmogelijkheden?

- Neen, private tennisterreinen.

2.1.2 Recreatie Steenhuffel nr. 2 – Voetbalsite SK Steenhuffel



Voetbalsite SK Steenhuffel ter hoogte van Kasteeldomein Diepensteyn, Steenhuffel.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☒ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☒ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☒ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

Uitbreidingsmogelijkheden?

- Verhuis van SK Steenhuffel staat voorop, volgend uit het GRS. Is de opgave van deze zoekopdracht.

2.2 Deelkern Londerzeel

2.2.1 Recreatie Londerzeel nr. 1 – Voetbalsite SK Londerzeel



Voetbalsite SK Londerzeel ter hoogte van Brusselsestraat, Londerzeel.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☒ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☒ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☒ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

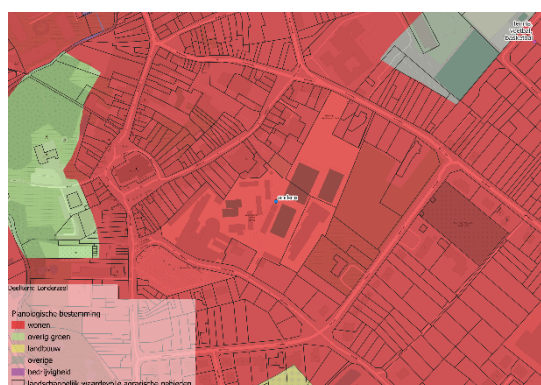
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Eén perceel binnen recreatiegebied is nog niet benut (1,05 ha).
- Binnen de open ruimte en zachte bestemmingen. Onderzoek naar planologische compensatie.

2.2.2 Recreatie Londerzeel nr. 2 – Sportterrein (schoolsite)



Sportterrein van de schoolsite Virgo Secundair ingesloten door Gildenstraat, Kerkhofstraat, Berkenlaan en Ursulinenstraat (Londerzeel).



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☒ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☒ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☒ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☒ andere (specificeer): <i>De site betreft de Virgo Sapiens Lagere School</i>

Uitbreidingsmogelijkheden?

- De context van de school stelt dat deze site niet in aanmerking komt voor potentiële uitbreiding. In de scope van deze uiteenzetting kan er geen uitspraak worden gedaan over de niet-ontwikkelde percelen langs de Berkenlaan.

2.2.3 Recreatie Londerzeel nr. 3 – Tennisveld (privaat)



Tennisterrein ter hoogte van Kasteeldomein Drie Torens, Londerzeel.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☒ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☒ overig groen ☐ landbouw	☒ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☒ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

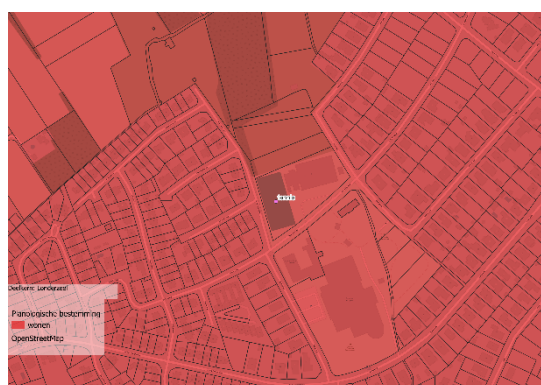
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Neen, voormalig tennisveld alsook privaat terrein.

2.2.4 Recreatie Londerzeel nr. 4 – Tennisveld (Klein Holland)



Tennisvelden ingesloten door A. Lambertsstraat, Holle Eikstraat en Hageveld (Londerzeel).



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☒ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☒ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied → 1 terrein gelegen binnen woongebied volgens het gewestplan ☒ recreatie → één terrein gelegen in recreatiegebied binnen het BPA uitbreiding wijk Klein-Holland-Meerstraat, bestemming WUG verfijnd tot recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

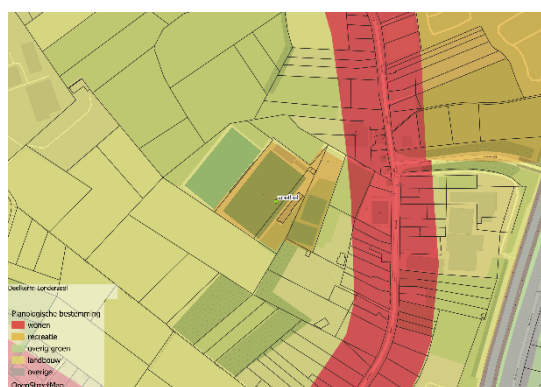
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Uitbreidingsmogelijkheden aanwezig naar het noorden toe, aansluitend op het huidige tenniscomplex. Dit gebied is bestemd als 'Art.8 - Zone voor sport en instellingen van openbaar nut', volgens het BPA Klein Holland-Meerstraat. Het BPA Klein-Holland-Meerstraat stelt dat *'deze zone uitsluitend voorbehouden is voor gebouwen, pleinen of inrichtingen van openbaar nut, voor zover zij niet van aard zijn om het rustig karakter en de gezondheid van de omgeving te schaden. De verschillende openbare bestemmingen van deze zone zullen onderling gescheiden worden door op deskundige manier aangelegde groene ruimten, en de bebouwde oppervlakte van ieder bestemming zal maximum ¼ van het voorziene deel bedragen. De maximum hoogte van de toegelaten gebouwen is beperkt tot 7,00 m plat dak. Parkings en toegangswegen zullen voorzien worden in verhouding met de noodwendigheden van ieder bestemming'*.

2.2.5 Recreatie Londerzeel nr. 5 – Voetbalsite KVC Delta Londerzeel



Voetbalsite KVC Delta Londerzeel gelegen aan Meerstraat, Londerzeel.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☒ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☒ recreatie → één plein gelegen binnen het BPA Recreatiezone Delta, verfijning van het woongebied volgens het gewestplan ☐ overig groen ☒ landbouw, één plein zonevreemd	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specifieer):

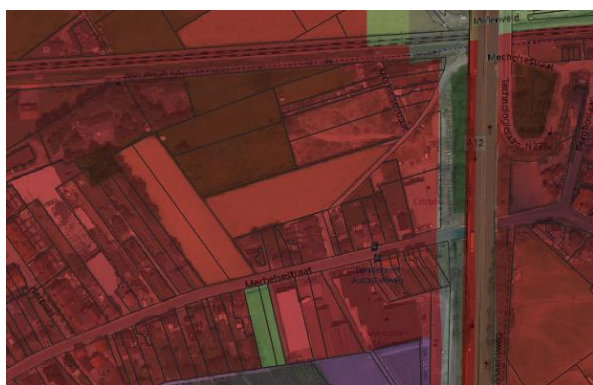
Uitbreidingsmogelijkheden:

- De voetbalsite heeft één plein gelegen binnen recreatiegebied en één zonevreemd plein binnen agrarisch gebied van het gewestplan. De huidige voetbalclub heeft geen vergunde infrastructuur. Uitbreiden is niet mogelijk omwille van Klasse I landbouwbedrijf d'Hertefeld.

2.2.6 Recreatie Londerzeel nr. 6 – Bikepark Mechelsestraat



Bikepark, gelegen aan Mechelsestraat.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☒ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing (gedeeltelijk) ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specifieer):

Uitbreidingsmogelijkheden:

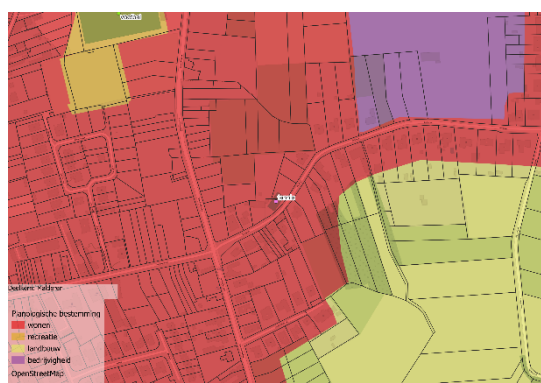
- De planologische context stelt deze site als een potentieel te onderzoeken gebied voor de ontwikkeling van een mogelijke voetbal- en/of sportsite. De site kent vandaag deels een landbouwgebruik.

2.3 Deelkern Malderen

2.3.1 Recreatie Malderen nr. 1 – Tennisveld (privaat)



Tennisterrein ter hoogte van de Blokstraat, Malderen.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☒ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

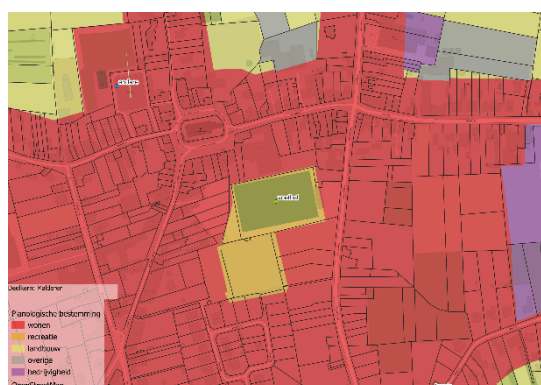
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Neen, private eigendom.

2.3.2 Recreatie Malderen nr. 2 – Voetbalsite Londerzeel United



Voetbalsite ingesloten door L. Van Hoeymissenstraat, Malderendorp en Steenhuffelstraat (Malderen).



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☒ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☒ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☒ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

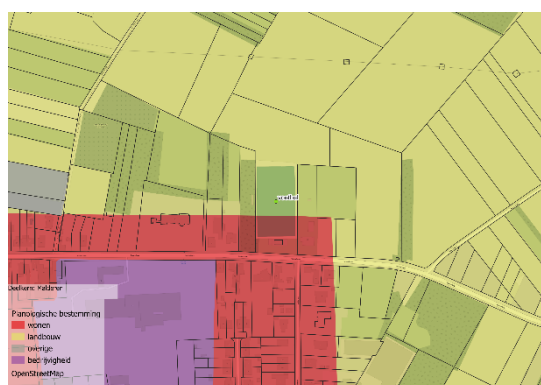
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Niet-ingevoerd recreatiegebied ten zuiden van het voetbalveld.

2.3.3 Recreatie Malderen nr. 3 - Voetbalsite



Voetbalsite ter hoogte van Kouterbaan, Malderen.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☒ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☒ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

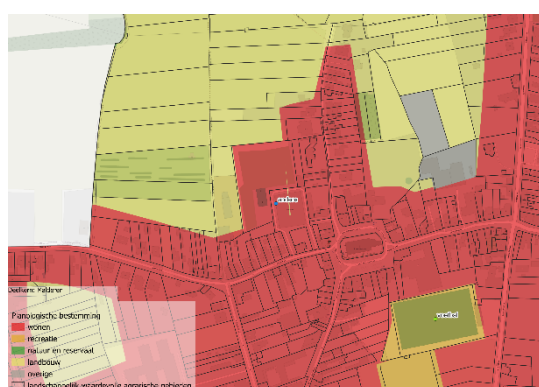
Uitbreidingsmogelijkheden?

- De voetbalsite is reeds deels zonevreedemd en niet vergund.
- Uitbreidingsmogelijkheden binnen zachte bestemmingszone? Planologische compensatie te onderzoeken.

2.3.4 Recreatie Malderen nr. 4 – Sporthal Verma



Sporthal Verma gelegen aan de Vermahal, Malderen.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☒ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specifieer):

Uitbreidingsmogelijkheden?

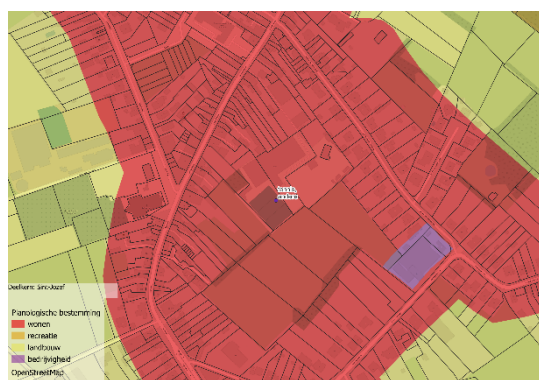
- De site heeft betrekking op de sporthal Verma. Ten noorden van de site is een beperkte potentiële uitbreidingsmogelijkheid. Momenteel is deze zone bestemd als 'Art. 5 - Zone voor uitbreiding van gemeenschapvoorzieningen' volgens RUP Malderen Noord.

2.4 Deelkern Sint-Jozef

2.4.1 Recreatie Sint- Jozef nr. 1 – Tennisveld TC Setpoint



Tennissite gelegen langs Sint Jozefstraat, Sint-Jozef.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☒ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☒ andere	☒ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☒ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☐ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specifieer):

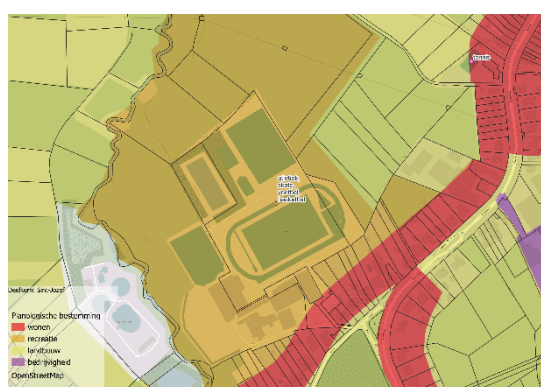
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Ja, mits strikte randvoorwaarden inzake overstromingscontext, bufferen naar de omliggende woonpercelen en ontsluitingsmogelijkheden.

2.4.2 Recreatie Sint- Jozef nr. 2 – Sportsite Schaselberg



Sportsite Schaselberg is gelegen langs Ursene.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☒ atletiek ☒ skatevoorziening ☒ voetbal ☒ basketbal ☒ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☒ recreatie ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☒ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☒ andere (specificeer): Hoogspanningslijn aanwezig in de noordelijke uitbreidingszone.

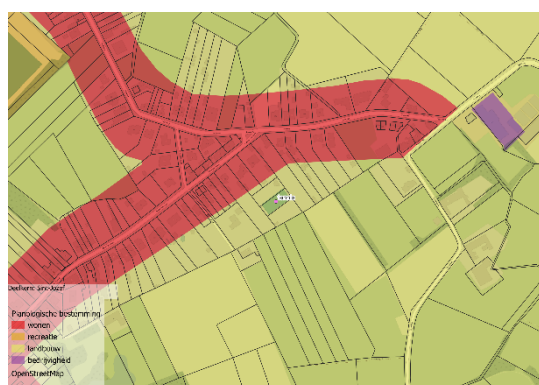
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Moeilijke opgave door de aanwezigheid van een hoogspanningslijn binnen de potentiële uitbreidingszone.

2.4.3 Recreatie Sint-Jozef nr. 3 – Tennisveld (privaat)



Locatie gelegen aan Breendonkstraat, Sint-Jozef.



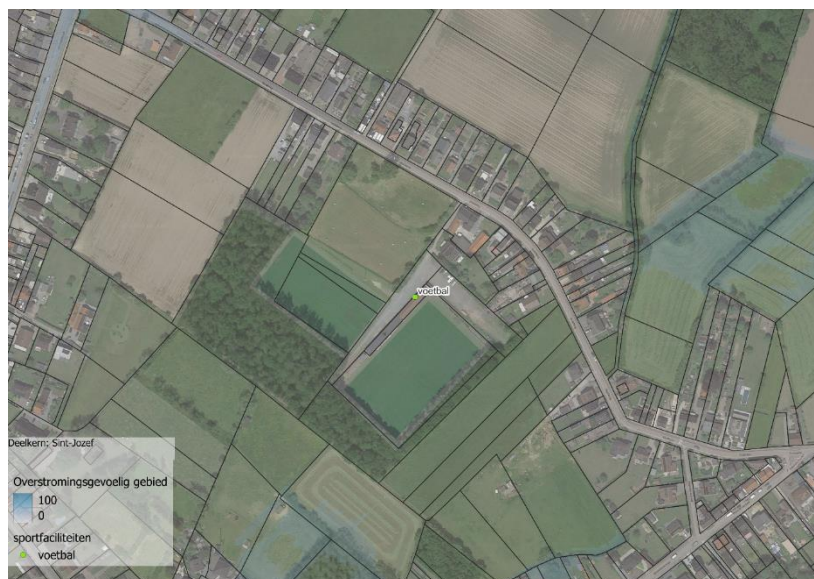
Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☒ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☐ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☐ recreatie ☐ overig groen ☒ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☐ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specificeer):

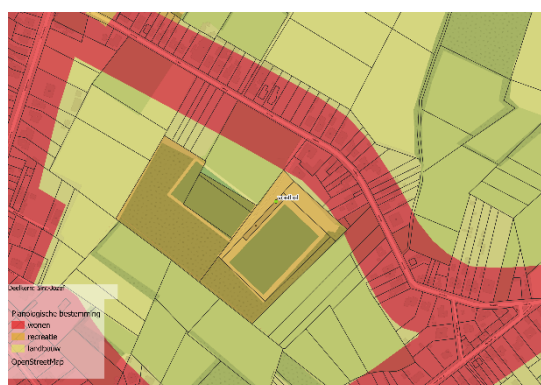
Uitbreidingsmogelijkheden?

- Neen, privaat terrein.

2.4.4 Recreatie Sint-Jozef nr. 4 – Voetbalsite Londerzeel United



Voetbalsite gelegen aan Stuikberg, Sint-Jozef.



Ruimtebeslagkaart volgens gebiedscategorie.

Sport	Planologische bestemming	Overstromingsgevoeligheid	Context omgeving site
☐ tennis ☐ atletiek ☐ skatevoorziening ☒ voetbal ☐ basketbal ☐ andere	☐ woongebied / woonuitbreidingsgebied ☒ recreatie → RUP Zonevrije sport- en jeuginfrastructuur ☐ overig groen ☐ landbouw	☐ aanwezig op de huidige site ☐ aanwezig rondom de site	☒ omgeven door bebouwing ☐ ontsluiting vormt potentieel een probleem ☒ uitbreidingspotentie binnen open ruimte gebied ☐ andere (specifieer):

Uitbreidingsmogelijkheden?

- Omliggend bos is bestemd als groengebied binnen het RUP Zonevrije sport- en jeuginfrastructuur.

- Aanliggende landbouwpercelen als potentiële zoekzone. Onderzoek naar planologische compensatie.

2.5 Samenvattende conclusie

Onderstaande tabel geeft met een kleurencode de potenties en knelpunten van de verschillende zoekzones weer. De beoordeling van de kleurencode dient op volgende wijze te worden geïnterpreteerd:

- Donker groen positieve beoordeling
- Licht groen relatief positieve beoordeling
- Geel matige beoordeling: verder te onderzoeken / maatregelen te nemen
- Rood negatieve beoordeling: verder te onderzoeken / maatregelen te nemen

Tabel 1 Samenvattende afwegingstabel van de zoekzones nabij bestaande recreatie

	Planologische bestemming	Watergevoeligheid	Ontsluiting	Aansluitend bij bebouwde omgeving	Uitbreidingspotentie	Conclusie
Deelkern Steenhuffel						
Nr. 1 Tennisveld (privaat)						
Nr. 2 Voetbalsite SK Steenhuffel	Recreatie	Op de site			Verhuis van SK Steenhuffel	
Deelkern Londerzeel						
Nr. 1 Voetbalsite SK Londerzeel	Recreatie	Nabij de site			Binnen open ruimte	
Nr. 2 Sportterrein (schoolsite)	Woongebied	Op de site			Schoolsite	
Nr. 3 Tennisveld (privaat)						
Nr. 4 Tennisveld Klein-Holland	Deels binnen woongebied en deels binnen WUG verfijnd naar recreatie dmv BPA	Nabij de site			Binnen harde bestemmingszone (wonen)	
Nr. 5 Voetbalsite KVC Delta Londerzeel	Recreatie				Bestaande recreatie is zonevreemd	
Deelkern Malderen						
Nr. 1 Tennisveld (privaat)						
Nr. 2 Voetbalsite Londerzeel United	Recreatie				Binnen recreatiegebied	
Nr. 3 Voetbalsite	Deels woongebied, deels agrarisch				Binnen open ruimte	

Nr. 4 Sporthal Verma	Woongebied				Beperkte uitbreidingsmogelijkheden	
Deelkern Sint-Jozef						
Nr. 1 Tennisveld TC Setpoint	Woongebied	Nabij de site			Mits opleggen van randvoorwaarden	
Nr. 2 Sportsite Schaselberg	Recreatie	Nabij de site			Aanwezigheid hoogspanning slijn	
Nr. 3 Tennisveld (privaat)						
Nr. 4 Voetbalsite Londerzeel United	Recreatie				Binnen open ruimte	

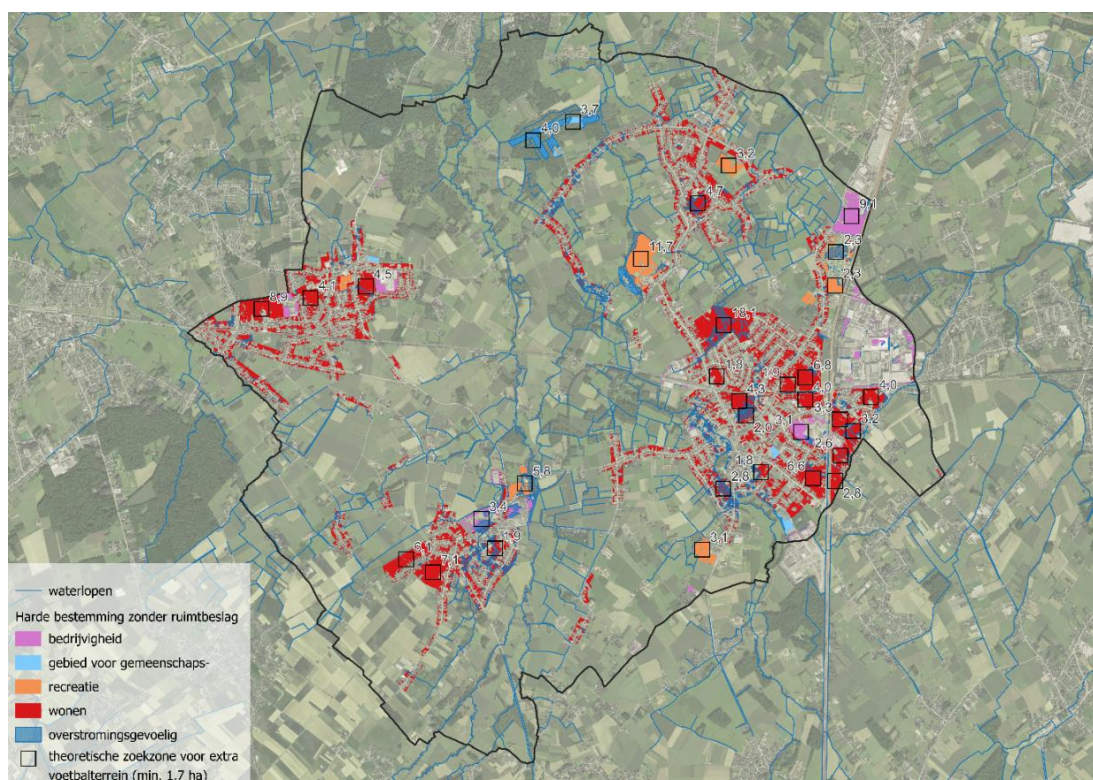
Uit het onderzoek van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande recreatiepolen op basis van ruimtelijke criteria, komen volgende locaties naar voor als te onderzoeken in functie van uitbreidingsmogelijkheden:

- Londerzeel nr. 1 (voetbalsite SK Londerzeel) en nr. 4 (tennisveld Klein-Holland)
- Malderen nr. 2 (voetbalsite Londerzeel United)
- Sint-Jozef nr. 1 (tennisveld TC Setpoint)

3 Zoekzones binnen harde bestemmingen

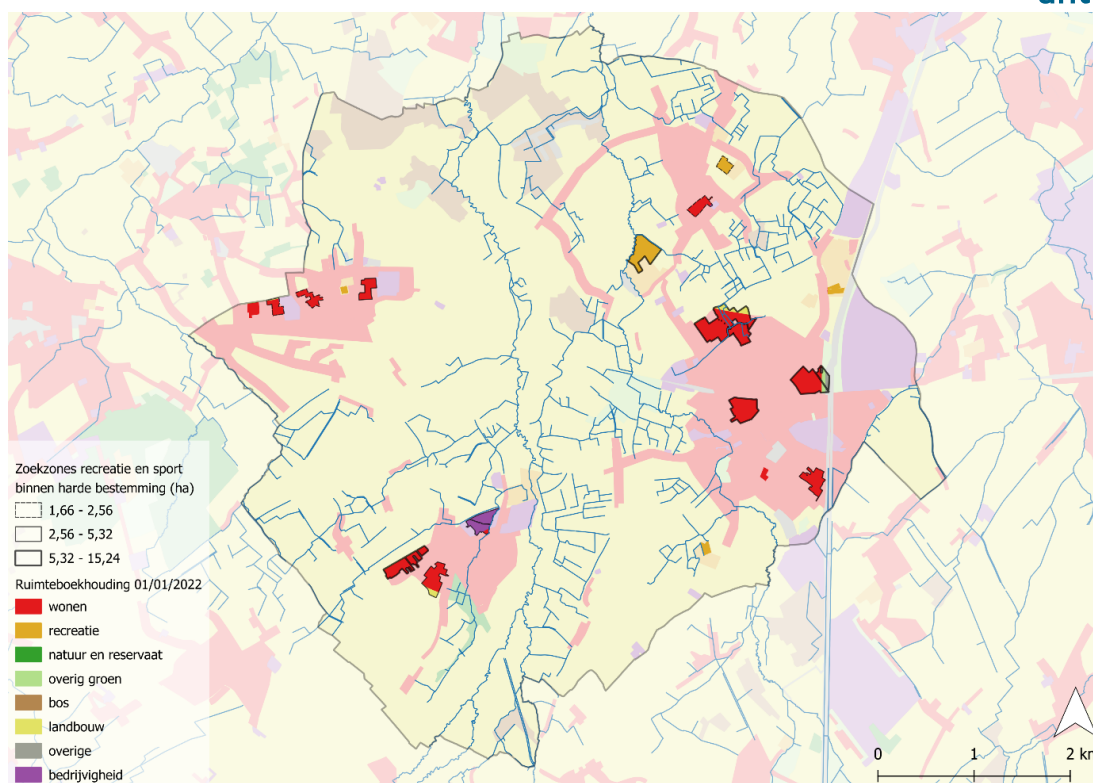
De zoekzone naar ruimte voor recreatie in harde bestemmingen vertrekt vanuit een zoektocht van niet-ontwikkelde ruimte binnen planologische harde bestemmingen met name recreatie, wonen en bedrijvigheid. Een onderzoek naar de potentiële uitbreidingsmogelijkheden binnen bestaande recreatie (al dan niet binnen recreatiegebied) is behandeld onder §2.

Figuur 2 toont de locaties met een minimale oppervlakte van 1,5ha als potentiële zoekzone, met name de locaties aangeduid met een vierkant. De theoretische zoekzone brengt 33 aaneengesloten gebieden in beeld met een totale oppervlakte van 155ha. Deze locaties worden individueel gescreend op landgebruik om o.a. residentiële tuinen buiten beschouwing te laten.



Figuur 2 Theoretische zoekzones voor de ontwikkeling van recreatiegebied binnen niet-ontwikkelde planologisch harde bestemmingen, databron: Geopunt, googlestreemap (eigen verwerking)

Figuur 3 toont vervolgens de locaties zonder enige vorm van ruimtebeslag, zoals bijvoorbeeld de inname door residentiële tuinen. De verdere selectie omvat woongebied, woonuitbreidingsgebied, recreatiegebied en industriegebied. Deze vernauwde scope brengt de zoekzone naar een totale oppervlakte van 71ha met 16 sites.



Figuur 3 Theoretische zoekzones voor de ontwikkeling van recreatiegebied binnen niet-ontwikkelde planologisch harde bestemmingen zonder ruimtebeslag, databron: digitaal Vlaanderen (eigen verwerking)

De selectie van 16 sites werd voorgelegd tijdens de workshop binnen de voorstudie open ruimte d.d. 26/03/2024. De verschillende sites werden door de deelnemers doorgelicht en de sites met de grootste potentie werden geselecteerd. Vervolgens werden deze sites doorgelicht en verder aangevuld door het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting d.d. 15/05/2024.

De eliminatie brengt ons tot 8 geselecteerde zoekzones, hieronder weergegeven binnen Figuur 4.



Figuur 4 Selectie van potentiële zoekzones voor recreatie binnen harde bestemmingen

3.1 Criteria

De geselecteerde zoekzones worden onderworpen aan volgende ruimtelijke criteria teneinde een multicriteria-analyse te kunnen doorvoeren.

- Oppervlakte:
 - Er werd een minimum van 1,5 ha gehanteerd om minstens de ontwikkeling van een kleine sportsite of/en sportvelden te voorzien met aanverwante infrastructuur;
- Planologische bestemmingszone;
- Gemiddelde mobiscore ¹;
- Afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte;
- Overstromingsgevoeligheid;
- Aansluiting bij het open ruimtegebied.

¹ [Mobiscore - Bereken de milieu-impact van verplaatsingen vanaf uw woning | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be/mobiscore)

3.2 Beschrijving van potentiële zoekzones

3.2.1 Deelkern Steenhuffel

3.2.1.1 Zoekzone nr. 1 – Site Sarens

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	4,5 ha	
Planologische bestemming	Bedrijvigheid	
Gemiddelde mobiscore	6,7/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	205m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	205 m ²
	Aandeel	37,8%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Neen, ingesloten door de Leirekensroute en het bebouwde weefsel	

Voor- en nadelen

PRO:

- Harde bestemmingszone.
- Herontwikkeling van een bestaande verharde site. Geen nieuwe ruimtebeslag.
- Het GRS Londerzeel haalt site Sarens in Steenhuffel aan voor de mogelijke herlokalisatie van zonevreemde jeugdvoorziening (richtinggevend gedeelte), eveneens een gemeenschapsfunctie.
- Nabijheid van SK Steenhuffel. Potentiële locatie voor verhuis voetbalterreinen.
- Steenhuffel kent geen andere sportfaciliteiten naast de huidige site van SK Steenhuffel.

CONTRA:

- Private ontwikkelaar met plannen op de site. Cfr. RUP Vuilbeek.
- Bodemsaneringswerken zijn noodzakelijk (financieel).

3.2.1.2 Zoekzone nr. 2 – WUG Smisstraat (west)

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	5,3 ha	
Planologische bestemming	Woonuitbreidingsgebied	
Gemiddelde mobiscore	6,4/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	375 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	2,9 m ²
	Aandeel	+/- 0%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Neen, niet van het ruimere open ruimtegebied. Ingesloten door Leireken en een woonlint.	

Voor- en nadelen

PRO:

- Harde bestemmingszone.
- Niet vrijgegeven WUG.
- Nabijheid recreatieve fietsroute Leireken.

CONTRA:

- Nieuw ruimtebeslag.
- Moeilijk te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer.
- Beperkte diepte tussen route Leireken en het woonweefsel bemoeilijkt inrichtingsmogelijkheden en buffering naar de omgeving toe.

3.2.1.3 Zoekzone nr. 5 – WUG Smisstraat-Heerbaan

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	5,1 ha	
Planologische bestemming	Woonuitbreidingsgebied	
Gemiddelde mobiscore	6,4/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	207,5 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	0 ha
	Aandeel	0%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Min of meer, enerzijds ingesloten door het woonweefsel van Smisstraat-Heerbaan en anderzijds sluit het aan bij het ruimere open ruimtegebied	

Voor- en nadelen

PRO:

- Ontsluitingsmogelijkheden via de Smisstraat, verder te onderzoeken.

CONTRA:

- Het WUG is 'vrijgegeven'.
- Bufferen naar de omgeving toe is noodzakelijk.

3.2.2 Deelkern Londerzeel

3.2.2.1 Zoekzone nr. 3 – WUG Klein Holland-Meerstraat

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	15,3 ha	
Planologische bestemming	Woonuitbreidingsgebied	
Gemiddelde mobiscore	7,2/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	105 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	4 ha
	Aandeel	27%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Min of meer, sluit aan bij het ruimere open ruimtegebied ten noorden van Londerzeel	

Voor- en nadelen

PRO:

- Enkel de westelijke helft is als woonuitbreidingsgebied 'vrijgegeven'.
- Centrale ligging biedt kansen voor uitbouw van een (bovenlokale) recreatieve pool.
- Integratie van het geboortebos.

CONTRA:

- Nieuw ruimtebeslag.
- Overstromingsgevoeligheid van het meest zuidelijk deel.

3.2.2.2 Zoekzone nr. 4 – WUG/Site Molenveld-Meerstraat

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	8,2 ha	
Planologische bestemming	Deel west: - Woonuitbreidingsgebied Deel oost: - Sociale woningen (cfr. BPA Wijk Molenveld) - ?? (cfr. RUP Hoppinpunt Londerzeel)	
Gemiddelde mobiscore	7,2/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	174,6 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	0 ha
	Aandeel	0%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Neen, ingesloten door de A12, spoorlijn en het woonweefsel	

Voor- en nadelen

PRO:

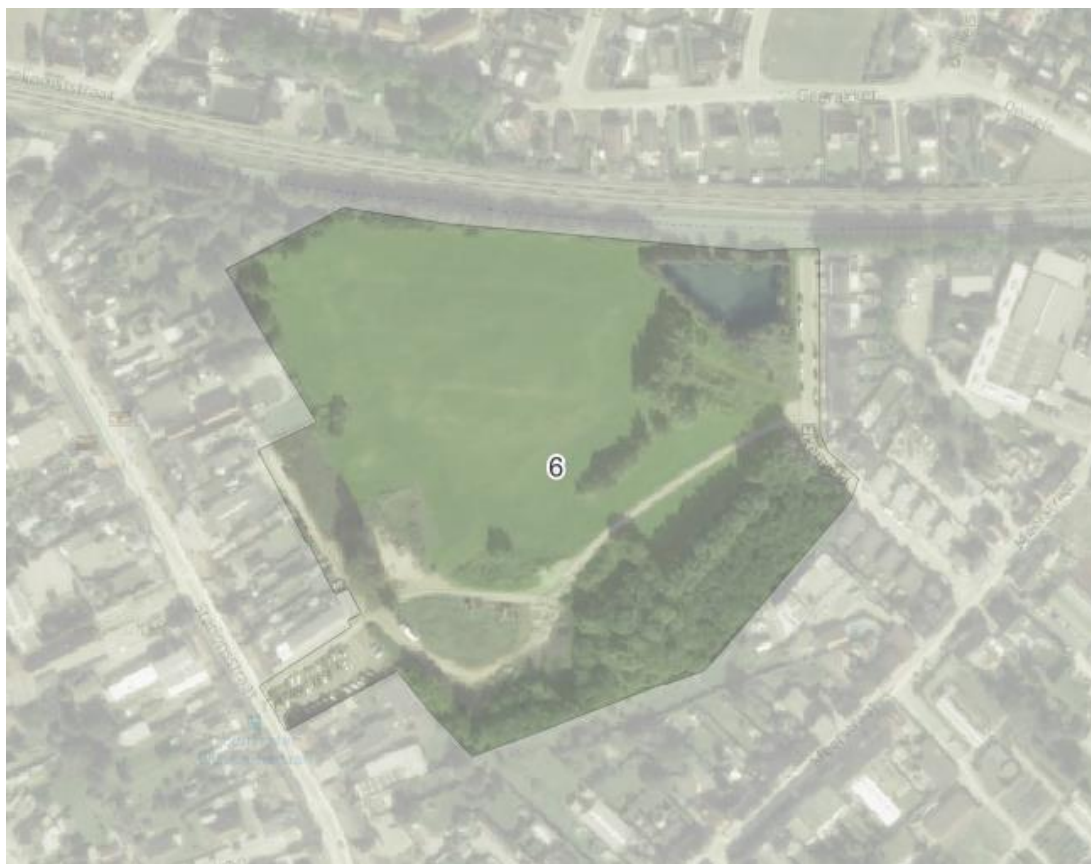
- Harde bestemmingszone.
- Aaneengesloten te ontwikkelen oppervlakte.
- Nabijheid toekomstige tramhalte.
- Strategische locatie voor uitbouw (bovenlokale) recreatieve pool.

CONTRA:

- Nieuw ruimteslag.
- Landbouwgebruik tot op heden.
- Strategische locatie voor uitbouw toekomstige tramhalte.

3.2.2.3 Zoekzone nr. 6 – Site Agro

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	5,9 ha	
Planologische bestemming	Woongebied	
Gemiddelde mobiscore	7,5/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	50 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	2,8 ha
	Aandeel	48%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Neen, ingesloten site door de spoorlijn en het woonweefsel	

Voor- en nadelen

PRO:

- Harde bestemmingszone.
- Geen nieuw ruimtebeslag.

CONTRA:

- Landbouwgebruik volgens de landbouwgebruikspcelenkaart 2020, 2021 en 2022.
- Bufferen naar de omgeving toe is noodzakelijk.
- Deels overstromingsgevoeligheid. Compenserende maatregelen naar waterbuffering zijn noodzakelijk.
- Masterplan is opgemaakt voor de site → kernverdichtingsproject.

3.2.3 Deelkern Malderen

3.2.3.1 Zoekzone nr. 7 – WUG, Malderen

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	2,6 ha	
Planologische bestemming	Woongebied (WUG)	
Gemiddelde mobiscore	7/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	140 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	0,14 ha
	Aandeel	5%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Neen, ingesloten site door het woonweefsel	

Voor- en nadelen

PRO:

- Harde bestemmingszone.
- Geen nieuw ruimtebeslag.

CONTRA:

- Landbouwgebruik.
- Bufferen naar de omgeving toe is noodzakelijk.
- Ontsluitingsmogelijkheden dienen te worden onderzocht. De eerste indicatie suggereert dit aspect als minder gunstig.

3.2.3.2 Zoekzone nr. 8 – Vermahal, Malderen

Situering van de zoekzone



Kenmerken

Oppervlakte	0,7 ha	
Planologische bestemming	Woongebied	
Gemiddelde mobiscore	7/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	100 m	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	0 ha
	Aandeel	0%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Neen, ingesloten site door het woonweefsel	

Voor- en nadelen

PRO:

- Harde bestemmingszone.
- Geen nieuw ruimtebeslag.
- Aanwezigheid van een sportsite die potentieel kan worden uitgebreid.

CONTRA:

- Te beperkte oppervlakte.

3.3 Samenvattende conclusie

Onderstaande tabel geeft met een kleurencode de potenties en knelpunten van de verschillende zoekzones weer. De beoordeling van de kleurencode dient op volgende wijze te worden geïnterpreteerd:

- Donker groen positieve beoordeling
- Licht groen relatief positieve beoordeling
- Geel matige beoordeling: verder te onderzoeken / maatregelen te nemen
- Rood negatieve beoordeling

Tabel 2 Samenvattende afwegingstabel van de zoekzones binnen harde bestemmingen

	Koppeling met bestaande bebouwing en sportsites	Oppervlakte en vorm	Impact op de open ruimte	Overstromings- gevoeligheid	Ontsluiting	Conclusie
Deelkern Steenhuffel						
Nr. 1 Site Sarens						
Nr. 2 WUG Smisstraat (west)						
Deelkern Londerzeel						
Nr. 3 WUG/BPA Klein Holland						
Nr. 4 WUG/Site Molenveld-Meerstraat						
Nr. 5 WUG Smisstraat- Heerbaan						
Nr. 6 Site Agro						
Deelkern Malderen						
Nr. 7 – WUG						
Nr. 8 – Vermahal						

Uit bovenstaande afwegingstabel kunnen we concluderen dat volgende zoekzones de meeste potentie hebben voor een nieuwe recreatieve pool binnen niet-ontwikkelde harde bestemmingszones:

- Zoekzone nr. 1 Site Sarens (Londerzeel)
- Zoekzone nr. 3 WUG / BPA Klein Holland (Londerzeel)
- Zoekzone nr. 4 WUG / Site Molenveld-Meerstraat (Londerzeel)
- Zoekzone nr. 7 WUG (Malderen)

4 Zoekzones binnen zachte bestemmingen

Het zoeken van een locatie voor recreatiegebied binnen zachte bestemmingen dient als laatste stap naar voor te worden geschoven. Het aansnijden van zachte bestemmingen betekent veelal een aantasting van het open ruimtelandschap, alsook het doorvoeren van een planologische compensatie (bijvoorbeeld door het schrappen van de juridische bestemmingszones recreatiegebied of woonuitbreidingsgebied die op heden nog niet ontwikkeld zijn). Indien HAG gebied wordt ingenomen, dient daarbij de compensatie te gebeuren op basis van de vereisten opgenomen in de van toepassing zijnde Omzendbrief.

Vanuit de voorstudie Open Ruimte Londerzeel zijn ook voor verschillende focusgebieden (beeklandschap, noordelijke bossen, noordelijke en zuidelijke open ruimte) krachtlijnen naar toekomstige ontwikkeling toe vooropgesteld, die een latere doorvertaling zullen krijgen in een verordend ruimtelijk uitvoeringsplan. De visie op recreatiegebied dient dan ook in overeenstemming te zijn met deze structuurvisie.

4.1 Beschrijving van potentiële locaties

4.1.1 Zoekzone nr. 9 Zwaluwstraat-Heide

Bij de opmaak van de voorstudie Open ruimte Londerzeel werd door het CBS in haar zitting van 13/05/2024 heel specifiek gevraagd een zoekzone binnen een zachte bestemmingszone te onderzoeken voor recreatie. Het betreft zoekzone nr. 9 zoals hieronder verder behandeld.

Situering van de zoekzone

Zoekzone nr. 9 Zwaluwstraat-Heide is gelegen binnen agrarisch gebied, ten zuiden van de deekern Malderen. Het is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, waardoor bij herbestemming de omzendbrief compensatie HAG van toepassing is. Er dient te worden voldaan aan de planologische neutraliteit.



Locatie ingesloten door Zwaluwstraat, Heide en Bouwdreef.

Kenmerken

Oppervlakte	9 ha	
Planologische bestemming	Agrarisch gebied	
Gemiddelde mobiscore	6,4/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	+ 1 km	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	1,8 ha
	Aandeel	15%

Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Ja, maar de site sluit aan bij de bebouwing van straat Heide
--	--

Voor- en nadelen

PRO:

- Oppervlakte.
- Aansluitend bij het zuidelijk verlintingsweefsel van de deekern Malderen (+/-).

CONTRA:

- Niet aansluitend bij het bebouwd weefsel van de kern.
- Overstromingsgevoeligheid, maar slechts 15% van de totale oppervlakte van 9ha (+).
- Nieuw ruimteslag.
- Landbouwgebruik tot op heden.
- Planologische compensatie, HAG-compensatie te onderzoeken (zie onder)

Motivatie inname HAG

Zoekzone 9 is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) waardoor de **omzendbrief** RO2010/01 'ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn' van toepassing is. Gezien de locatie aansluit op het open ruimtegebied, zal een **compensatie** van het herbevestigd agrarisch gebied worden doorgevoerd. Dit conform de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in de herbevestigde agrarische gebieden wenst te voeren en besliste over een reeks bezwarende maatregelen inzake landbouw, natuur en bos binnen deze gebieden. Deze beslissing blijft onverkort van kracht. Gelet op de stand van zaken van de uitvoering van het RSV zal **bij een planologische aanpassing van het herbevestigd agrarisch gebied waar mogelijk het planologisch evenwicht hersteld worden en een degelijk onderbouwde motivering en verantwoording gehanteerd worden.**

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. **Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie** door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de **alternatieve locaties**, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.

Voorliggend rapport omvat een alternatievenonderzoek. Er liggen andere locatie-alternatieven op tafel waardoor op vlak van dit criterium reeds gesteld kan worden dat HAG-compensatie noodzakelijk zal zijn.

- Onderzoek naar de **impact op de ruimtelijk-functionele samenhang** van de agrarische structuur.

Zoekzone nr. 9 sluit aan bij het ruimere open ruimtegebied. Er is impact op de ruimtelijk-functionele samenhang. Ook op vlak van dit criterium kan reeds gesteld worden dat HAG-compensatie noodzakelijk zal zijn.

- Onderzoek naar de mogelijke **flankerende maatregelen** voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

Er liggen geen flankerende maatregelen op tafel.

- ➔ Bij het zoeken van een grond die in aanmerking komt voor planologische compensatie, zal de Landbouwimpactstudie (LIS) ontvangen van Agentschap Landbouw & Zeevisserij bij de hand worden genomen, en/of een geactualiseerde versie worden opgevraagd. Bij de beoordeling is het van belang een volwaardige compensatie aan te reiken.

4.1.2 Zoekzone nr. 10 Omgeving Chiro

Zoekzone nr. 10 is een locatie die naar voor werd geschoven in de onderzoekstudie opgemaakt door studie bureau Omgeving in opdracht van Diepensteyn nv, zie §5 (Site 1). Het betreft een zoekzone binnen een zachte bestemmingszone.

Situering van de zoekzone

Zoekzone nr. 10 is gelegen binnen agrarisch gebied, ten noorden van de deekern Steenhuffel. Het is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, waardoor bij herbestemming de omzendbrief compensatie HAG van toepassing is. Er dient te worden voldaan aan de planologische neutraliteit.





Locatie ingesloten door Eshagestraat, Leireken, Smisstraat-Dorselweg

Kenmerken

Oppervlakte	6,9 ha	
Planologische bestemming	Agrarisch gebied	
Gemiddelde mobiscore	6,2/10	
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte	1 km	
Overstromingsgevoeligheid	Oppervlak	0,35 ha
	Aandeel	4%
Deel uitmakend van het open ruimtegebied	Ja, een locatie tussen de (zonevreemde) lokalen van de Chiro en het bebouwde weefsel van Smisstraat X Dorslweg	

Voor- en nadelen

PRO:

- Oppervlakte.
- Aansluitend bij het bebouwd weefsel van Steenhuffel (+/-)
- Het GRS biedt reeds een zekere basis voor zonevreemde jeugdvoorziening op de site. Bij de onmogelijkheid van herlokalisatie van de huidige Chiro-site stelt het GRS dat mits enkele randvoorwaarden de mogelijkheid wordt geboden om activiteiten verder te ontplooiën. Echter dient verder te worden onderzocht of dit mogelijkheden biedt voor de uitbouw van hardere vormen van recreatie en sport (GRS – richtinggevend gedeelte, p. 56). (+/-)

CONTRA:

- Nieuw ruimteslag.
- Landbouwgebruik tot op heden.
- Planologische compensatie, HAG-compensatie te onderzoeken (zie onder).

Motivatie inname HAG

Zoekzone nr. 10 is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) waardoor de **omzendbrief** RO2010/01 'ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn' van toepassing is. Gezien de locatie aansluit op het open ruimtegebied, zal een **compensatie** van het herbevestigd agrarisch gebied worden doorgevoerd. Dit conform de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Elementen die in de verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de **alternatieve locaties**, buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.

Voorliggend rapport omvat een alternatievenonderzoek. Er liggen andere locatie-alternatieven op tafel waardoor op vlak van dit criterium reeds gesteld kan worden dat HAG-compensatie noodzakelijk zal zijn.

- Onderzoek naar de **impact op de ruimtelijk-functionele samenhang** van de agrarische structuur.

Zoekzone nr. 10 sluit aan bij het ruimere open ruimtegebied. Er is impact op de ruimtelijk-functionele samenhang. Ook op vlak van dit criterium kan reeds gesteld worden dat HAG-compensatie noodzakelijk zal zijn.

- Onderzoek naar de mogelijke **flankerende maatregelen** voor landbouw. Voorstellen voor planologische ruil of het ter beschikking stellen van bruikbare ruilgrond voor de getroffen landbouwers kunnen deel uitmaken van dergelijke flankerende maatregelen.

Er liggen geen flankerende maatregelen op tafel.

- ➔ Bij het zoeken van een grond die in aanmerking komt voor planologische compensatie, zal de Landbouwimpactstudie (LIS) ontvangen van Agentschap Landbouw & Zeevisserij bij de hand worden genomen, en/of een geactualiseerde versie worden opgevraagd. Bij de beoordeling is het van belang een volwaardige compensatie aan te reiken.

4.2 Samenvattende conclusie

Hierboven is ingezoomd op twee potentiële zoekzones binnen zachte bestemmingen. Desondanks er meerdere locaties zich kunnen aandienen binnen een zachte bestemmingszone, dient steeds rekening te worden gehouden met de verplichting tot planologische neutraliteit en bijgevolg de vereisten inzake HAG-compensatie.

Onderstaande tabel geeft met een kleurencode de potenties en knelpunten van de zoekzones weer. De beoordeling van de kleurencode dient op volgende wijze te worden geïnterpreteerd:

- Donker groen positieve beoordeling
- Licht groen relatief positieve beoordeling
- Geel matige beoordeling: verder te onderzoeken / maatregelen te nemen
- Rood negatieve beoordeling

	Koppeling met bestaande bebouwing en sportsites	Oppervlakte en vorm	Impact op de open ruimte	Overstromings- gevoeligheid	Ontsluit ing	Conclusie
Deelkern Malderen						
Nr. 9 – Zwaluwstraat- Heide						
Deelkern Steenhuffel						
Nr. 10 – Chiro site						

5 Reflectie op de onderzoekstudie Diepensteyn

De gemeente is op zoek naar recreatiegebied, onder andere voor de herlocalisatie van de voetbalterreinen van SK Steenhuffel die zich momenteel op gronden in eigendom van het Kasteeldomein Diepensteyn situeren. Door Diepensteyn nv werd in de periode 2017-2018 studie bureau Omgeving aangesteld om te onderzoeken welke herlocalisatie hiervoor in aanmerking zou komen. Er wordt hierbij gefocust op de deekern Steenhuffel, dit vanuit de voorkeur om Steenhuffel blijvend te voorzien van voetbalterreinen alsook vanuit de opportuniteiten die zich kunnen voordoen binnen de eigendommen van Diepensteyn nv. Binnen eenzelfde eigendom blijven kan daarbij een voordeel zijn teneinde de realisatiekansen te verhogen.

De herlocalisatie betekent ook dat de zone voor sportvelden en accommodatie (recreatie) zoals bestemd in het BPA Diepensteyn een overbodige harde bestemmingsfunctie wordt, waardoor het schrappen van recreatiegebied mee als (gedeeltelijke) planologische compensatie kan worden meegenomen. Uit de onderzoekstudie kunnen we afleiden dat er vraag is naar een terrein van 3ha voor de aanleg van twee voetbalpleinen, een oefenterrein, kantine en parking. De huidige site beslaat een oppervlakte van ca. 2,5ha, waardoor geoordeeld kan worden dat ca. 0,5ha meer recreatiegebied wordt gevraagd. De ruimtebalans dient daarbij in het achterhoofd te worden gehouden wat betreft de vereisten inzake planologische neutraliteit.

De onderzoekstudie richt zich niet specifiek op de herlocatie van de voetbalterreinen, maar heeft uitgezoomd op het schaalniveau van Steenhuffel teneinde de knelpunten en kansen voor de gehele kern in beeld te hebben. De ruimtelijke randvoorwaarden uit het GRS werden in beeld gebracht en verder geanalyseerd. De krachtlijnen werden bijgetreden wat betreft het perspectief op het open ruimtegebied en de stelling vanuit het GRS om de voetbalterreinen te herlocaliseren. De werkwijze wordt bijgetreden om de visie-elementen als randvoorwaarden mee te nemen voor het selecteren van een nieuwe locatie.

De studie schuift daarbij drie potentiële locaties naar voor:

Site 1 – Omgeving Chiro

De herlocalisatie van de voetbalclub SK Steenhuffel naar de omgeving van de Chiro Klaas Steenhuffel creëert een opportuniteit om een nieuwe recreatieve cluster te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat er een synergie met het jeugdcentrum, wat een aantal voordelen schept op het vlak van dubbelgebruik zoals bijvoorbeeld parking en het creëert plaats om evenementen te organiseren. Verder is het gebied hoger gelegen (infiltratiegevoelig) wat een voordeel is in zake de watergevoeligheid van Steenhuffel. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt bij voorkeur langs Smisstraat en Eshagestraat. Voor fietsers en voetgangers kan een alternatieve verbinding worden gerealiseerd via Leirekensroute. Bovendien kan de site nog verder worden uitgebreid met een speelpleintje of andere vorm van publieke ruimte. Enig nadeel aan dit areaal: het is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Een planologische ruil via een RUP is nodig om deze inplanting te realiseren.

- ➔ Site 1 betreft een locatie nabij de huidige Chirolokalen van Steenhuffel. Het betreft een bestemming in een zachte bestemmingszone, en is nader besproken onder hoofdstuk 4. Het komt overeen met zoekzone nr. 10 – Omgeving Chiro.

Site 2 – Leirekensroute

Een tweede optie voor de voetbalclub is een ligging parallel aan de Leirekensroute en aan een bestaande ontsluiting namelijk de Smisstraat. Het gebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied. Maar de bestaande bebouwing (wonen) in combinatie met de voetbal is ruimtelijk minder evident omwille van mogelijke hinder en omwille van de impact op de bestaande tuinen van aanpalende woningen. Verder is de organisatie van de ontsluiting en de parkeergelegenheid langs de Smisstraat minder evident.

- ➔ Site 2 kwam ook naar voor uit het onderzoek naar niet-ontwikkelde harde bestemmingszones als zoekzone voor de herlocalisatie. Het komt overeen met zoekzone nr. 2 – WUG Smisstraat (west).

Site 3 – Binnengebied Smisstraat

De voetbalclub integreren in een woonuitbreidingsgebied dat rechtstreeks aansluit op de dorpskern van Steenhuffel en op bestaande ontsluiting. Dit is net zoals in optie 2 ruimtelijk minder wenselijk om een voetbalclub te integreren in nabijheid van aangrenzende tuinen tenzij er voldoende ruimte is voor een groenbuffer. De relatie met tuinen van aangelande woningen is misschien minder evident (lichtvervuiling, lawaaioverlast) net zoals de organisatie van de voetbalterreinen niet ideaal is (langgerekt). Bovendien zijn sommige zones aangeduid als biologisch waardevol.

→ Site 3 kwam ook naar voor uit het onderzoek naar niet-ontwikkelde harde bestemmingszones als zoekzone voor de herlocalisatie. Het komt overeen met zoekzone nr. 5 – WUG Smisstraat-Heerbaan.



Figuur 82 locaties SK Steenhuffel

 perceel	 landschappelijk waardevol agrarisch gebieden	 brouwerij Palm	 gewenste recreatieve as
 bestaande bebouwing	 water	 chiro Klaas Steenhuffel	 bufferzone
 woongebieden	 waterzuivering	 woonuitbreidingsproject	 te vrijwaren open ruimte
 woongebieden met landelijk karakter	 natuurgebied	 zoeklocatie nieuwe voetbalvelden	 recreatief knooppunt
 woonuitbreidingsgebieden	 industriegebied	 biologisch zeer waardevolle	
 agrarische gebieden	 kasteeldomein Diepensteyn	 te herwaarderen publieke ruimte	

6 Conclusie

Voorliggende nota brengt zoekzones in beeld voor de potentiële ontwikkeling van een (bovenlokale) recreatiepool of locatie voor de herlocalisatie van de voetbalterreinen van SK Steenhuffel.

Zoals de nota in beeld brengt, is het van belang om locaties in eerste instantie te zoeken nabij bestaand recreatiegebied, nadien binnen niet-ontwikkelde harde bestemmingen en in laatste instantie binnen een zachte bestemmingszone. Voor dit laatste dient rekening te worden gehouden met een planproces in functie van een herbestemming met planologische compensatie in relatie tot o.a. HAG.

De zoektocht naar bijkomende recreatie zal ook in sterke mate afhangen van de eigendomstoestand. Gronden in eigendom van de overheid of soortgelijke bieden daarbij een voordeel wat betreft realisatiegraad.

Volgende locaties komen naar voor als verder te onderzoeken:

- Vanuit de zoektocht naar uitbreidingsmogelijkheden aansluitend bij bestaand recreatiegebied:
 - o Recreatie Londerzeel nr. 1 (voetbalsite SK Londerzeel) en nr. 4 (tennisveld Klein-Holland)
 - o Recreatie Malderen nr. 2 (voetbalsite Londerzeel United)
 - o Recreatie Sint-Jozef nr. 1 (tennisveld TC Setpoint)
- Vanuit de zoektocht naar niet-ontwikkelde harde bestemmingszones:
 - o Zoekzone nr. 1 Site Sarens (Londerzeel)
 - o Zoekzone nr. 3 WUG / BPA Klein Holland (Londerzeel)
 - o Zoekzone nr. 4 WUG / Site Molenveld-Meerstraat (Londerzeel)
 - o Zoekzone nr. 7 WUG (Malderen)
- Vanuit de zoektocht naar zachte bestemmingszones → HAG-compensatie:
 - o Zoekzone nr. 9 Heide
 - o Zoekzone nr. 10 Omgeving Chiro