

Vragen naar: Mien Volders

Tel.: 016 26 76 46

E-mail: mien.volders@vlaamsbrabant.be

Ons kenmerk:

Dossierkenmerk: 2024/REC/MV/studie waterrecreatie keuze toekomstbeelden-26767

**VLAAMS-  
BRABANT**

## NOTA AAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

---

**BETREFT:** Het kiezen van twee toekomstbeelden per domein om in fase 2 van de studie rond waterrecreatie verder en concreter uit te werken.

### 1. Gegeven

Op 20 december 2022 keurde de provincieraad een selectieleidraad, bestek en voorwaarden goed voor het aanstellen van een studiebureau die de mogelijkheden van waterrecreatie op de provinciale domeinen Huizingen, Kessel-Lo en Halve Maan Diest onderzoekt en vergelijkt. Op 22 juni 2023 werd de opdracht gegund aan het consortium Ecoworks, Polyplan Kreikenbaum, Kollektif landscape, Blaf architecten en VDS milieuadvies. De onderzoeksopdracht vertrekt in een eerste fase vanuit een brede vergelijking van verschillende vormen van waterrecreatie. Op basis van deze vergelijking worden per domein twee scenario's aangeduid die gedetailleerd zullen worden onderzocht en uitgewerkt in een tweede fase. De onderzoeksopdracht werd duidelijk afgebakend tot de verschillende vormen van waterrecreatie. Een bredere vraagstelling omtrent alle mogelijke andere invullingen als vervanging van de bestaande zwemplekken behoort niet tot de scope van deze studie.

Voorliggende nota stelt het rapport van het studiebureau uit fase 1 voor, samen met het advies van de externe kwaliteitskamer, het advies van de dienst gebouwen, de adviezen van de interne werkgroep en het advies van de interne stuurgroep. Naast opmerkingen omtrent de keuze voor 2 toekomstbeelden kunnen ook bepaalde aandachtspunten of vragen in functie van het vervolgonderzoek worden opgesteld. Op basis van al deze elementen wordt gevraagd een keuze te maken voor 2 toekomstbeelden per domein.

Deze toekomstbeelden kunnen voortvloeien uit de scenario's zoals onderzocht in fase 1: renovatie van de bestaande toestand, nieuwbouw zwembad, zwemvijver of speelwater. Een toekomstbeeld kan ook een combinatie van verschillende scenario's zijn. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden om voor een domein één toekomstbeeld uit te werken waarbij de renovatie met een gedeelte nieuwbouw concreter wordt onderzocht en één toekomstbeeld waarbij een combinatie van een nieuw zwembad met een grote waterspeeltuin verder wordt uitgewerkt.

Verder wordt gevraagd of een samenwerking met de betrokken stad of gemeente verder onderzocht kan worden en of een samenwerking met private partners becijferd moet worden.



## 2. Bespreking

Het aangestelde consortium bestaat uit een aantal bureaus. De inhoudelijke leiding en kennis rond waterzuivering voor zwem- en speelwater zit bij Polyplan Kreikenbaum. Ecoworks coördineert de studie en heeft de bevestigingen en intentieonderzoek geleid. Kollektif heeft de sites vanuit een landschappelijke bril bekeken en BLAF architecten onderzocht de aanhorige gebouwen. VDS-milieuadvies tenslotte heeft de juridische toets gedaan van de verschillende scenario's. Aan de hand van wekelijkse projectvergaderingen wisselden de verschillende partners samen met de projectleider van de provincie informatie en onderzoek uit.

Het voltallige projectteam bezocht tijdens de zomer de verschillende domeinen en verwerkte vanuit de eigen expertise de aangereikte informatie. Tijdens een aantal warme dagen deed het een kwalitatieve gebruikersbevestiging. In het najaar volgden nog gesprekken met de betrokken steden en gemeentes en met mogelijke private partners. Ook werd de domeinbeheerder en het personeel bevestigd. Daarnaast werd ook een kwantitatieve bevestiging gelanceerd op sociale media en via het MAG magazine van de provincie. Tijdens een workshopdag per domein werd er, in samenwerking met de domeinbeheerder en een vertegenwoordiging van de dienst gebouwen, een aantal ambities per domein vooropgesteld. Aan de hand van deze ambities werd gekeken hoe elk scenario in het betrokken domein concreet uitgewerkt zou kunnen worden. Het is op basis van deze workshops dat de voorgestelde scenario's ook verder zijn uitgewerkt en afgetoetst aan de wettelijke vereisten.

Het studiebureau stelde reeds tijdens haar kandidatuur dat ze het gebruik van een natuurlijke zuivering indien mogelijk naar voor wilde schuiven. Om spraakverwarring tussen zwembaden, zwemvijvers, natuurlijke baden,... te voorkomen werd aan het begin van dit traject de volgende afbakening gedaan met betrekking tot de verschillende, door de provincieraad opgelegde, te onderzoeken scenario's:

### Renovatie van de bestaande toestand:

Met maximaal behoud van de bestaande infrastructuur en dus op dezelfde locatie komen tot een renovatie van het zwembad en de aanhorige gebouwen dat zeker de komende 25 jaar voldoet aan de normen en voldoende kwaliteit biedt. De manier van zuivering kan zowel met chloor als met een natuurlijke zuivering.

### Nieuwbouw zwembad:

Het volledig afbreken van de bestaande constructies en het bouwen van een volledige nieuwe kuip, in beton of in een ander bouwkundig materiaal. De manier van zuivering kan zowel met chloor als met een natuurlijke zuivering.

### Zwemvijver:

Het afbreken van de bestaande constructies en het graven van een natuurlijke zwemvijver met bentonietmatten. Deze bentonietmatten betreffen een kleisoort die een natuurlijke afdichting realiseren tussen het water in de vijver en de onderliggende bodem.

**Opgelet!** Een zwemvijver in deze opvatting bevat nog steeds een gecontroleerd en pompgestuurd filtersysteem en kan niet vergeleken worden met open zwemwater zoals bijvoorbeeld het meer van Rotselaar. Een zwemvijver zoals in deze studie opgevat kan beter inspelen op contaminaties van bijvoorbeeld blauwalg en kan op die manier meer bedrijfszekerheid bieden. Een zuivering in dit concept kan enkel op natuurlijke wijze gebeuren.

### Speelwater:

Het inrichten van allerhande vormen van water om in te spelen en te verkoelen, zonder dat dit uitnodigt om te zwemmen en zonder dat hierbij redders moeten worden ingeschakeld. Een zuivering van dit water kan zowel via chloor als natuurlijk.



Tijdens het traject blijkt dat de voordelen van natuurlijke zuivering absoluut doorwegen ten opzichte van de nadelen. Om die reden wordt voor alle scenario's uitgegaan van een natuurlijke zuivering, zowel voor renovatie, nieuwbouw, zwembad als speelwater. Het verschil tussen renovatie, nieuwbouw en zwembad zit dus vooral in de manier van bouwen en het uitzicht, niet in de kwaliteit van het water.

### Budgetramingen

Met betrekking tot de budgetramingen staat op pagina 18 van het rapport een leeswijzer. Hierin staat een toelichting omtrent de budgetteringen alsook een ophijsting van de kosten die op dit moment nog niet werden geraamd.

## **2.1 Conclusies studie bureau**

Op basis van bovenstaande werkwijze en afbakening kwam het studie bureau tot volgende conclusies:

### **2.1.1 Conclusie studie bureau Halve Maan**

*Zwemmen is onlosmakelijk verbonden met de Halve Maan.*

Er is de historiek, waarbij zwemmen al voor de 2<sup>e</sup> wereldoorlog plaatsvond, en er zijn de aantallen. Het domein trekt in de zomer meer zwemmers dan reguliere bezoekers. Het domein heeft voldoende ruimte, beschikt over een ruime parking en is goed ontsloten door openbaar vervoer. Het domein is omgeven door groen en open ruimte en heeft slechts een handvol directe burens waardoor overlast tot een minimum beperkt wordt. Het is duidelijk dat het domein een hoogdynamische functie als openluchtwemmen kan dragen. De gebruikers, het stadsbestuur en het personeel zijn vragende partij om te blijven zwemmen. Buiten het financiële aspect kan er op deze locatie geen enkele reden worden gevonden om het zwemmen niet te behouden. De gewijzigde context (milieu, energie, de initiatieven in de regio,...) overtuigen ons wel om de schaal van het nieuwe bad aan te passen.

### *Financieringsmiddelen*

Er zijn ook heel wat potentiële partners om het verhaal te helpen financieren. De stad, Sport-Vlaanderen en Europa. Met deze opties op zak moet het mogelijk zijn voor de provincie om haar coördinerende rol waar te maken en met een aanvaardbaar budget deze zwemplek van een nieuwe toekomst te verzekeren.

### *Half renoveren - half nieuw*

Een strikte renovatie is technisch niet haalbaar. Daarvoor is de infrastructuur te oud en te versleten. De leidingen in asbest zijn daar een harde spelbreker, maar ook het waterverbruik, het waterverlies en het elektriciteitsverbruik zijn redenen om die piste te verlaten.

De configuratie van het bad vereist door de verschillende vormen en richtingen veel redders. Wanneer er wordt afgestapt van deze vormgeving valt er op het vlak van toezicht een grote efficiëntiewinst te boeken. De volledige saneringskost is echter ook zeer hoog. Het behouden van een deel van de betonplaat biedt in die zin kansen om te besparen op deze kost.

Een natuurlijke zwembad klinkt aanlokkelijk op deze locatie gezien de historiek en gezien de natuurlijke omgeving. Daartegenover staat de expliciete vraag om een veilig en vlot beheer met een transparantie van het water tot op de bodem. Bovendien vereist een natuurlijke zwembad de volledige afbraak van de oude constructie. Een landschappelijke inbedding van een



natuurlijk zwembad kan zeker ook indien er gewerkt wordt met natuurlijke materialen en plantenfilters op weloverwogen locaties. Daarnaast kunnen grasweides en bomen de onmiddellijke omgeving ook een meer natuurlijke uitstraling geven en meer schaduw op het terrein bieden. De omgeving betreft weliswaar natuur, het domein zelf ligt in recreatiegebied waar 100% natuur geen absolute vereiste is. Door de natuur meer tot in het domein te trekken en de doorwaadbaarheid te vergroten zal er een interessant gradiënt ontstaan.

De projectgroep gelooft het meest in de piste om alles af te breken tot op het niveau van de betonplaat en van daaruit een kleiner beter beheersbaar natuurlijk zwembad te bouwen. Op die manier kan een deel van de saneringskost uitgespaard worden. Een deel kan eventueel wel als zwemvijver worden ingericht en er is voldoende ruimte om een waterspeellandschap zonder toezichters te integreren. Zand kan daar nog steeds een onderdeel van uitmaken, maar de omgeving moet terug meer groen en natuurlijk zijn en visueel aansluiten bij de andere vijvers.

#### *Slimmer ontwerp - beter beheersbaar*

Een nieuw ontwerp zal het mogelijk maken om een veel efficiënter beheer uit te werken, met overzichtelijke kuipen. Het installeren van tellers aan het bad lijkt ons aangewezen om verder te onderzoeken in fase 2.

#### *Samenwerken met een commerciële partner?*

De samenwerking met een commerciële partner voor dit verhaal dient verder onderzocht te worden in fase 2. Het potentieel op deze site is belangrijk. De bezoekersaantallen bewijzen een hoog potentieel. Daarin ligt een grote kiem tot constructieve samenwerking.

Bovendien loopt er een procedure bij de stad Diest voor de vernieuwing van hun sportcomplex/ annex zwembad. Het is mogelijks commercieel interessant om beide gelegenheden samen te organiseren.

Het financieel rapport duidt op een hoge personeelskost. De kans dat een commerciële partner eenzelfde kwaliteit kan bieden met minder middelen, is te onderzoeken. Bovendien is er nood aan ontzorging op het domein. Er vallen natuurlijk veel kanttekeningen en vraagtekens te plaatsen bij het samenwerken met een commerciële partner. Het bewaren van het DNA van de Halve Maan lijkt ons hierbij de grootste. Samenwerking zal in elk geval geen groot financieel voordeel opleveren dan wel een ontzorging.

De grote gedragenheid vanuit de lokale bevolking noopt zeker om de piste van burgerparticipatie in deze site verder te onderzoeken. (dat is tevens het advies van de kwaliteitskamer)

#### *Van controle aan de poorten naar een dienstverlening op het terrein*

In een poging om de overlast grondig aan te pakken werden de zwembaden beter bewaakte zones met een controle aan de inkom. Deze maatregelen hebben zeker hun verdienste gehad, maar zijn nu intensief, soms contraproductief en worden vaak als negatief ervaren.

Als er zich problemen voordoen, dan kan extra controle aan de buitenpoorten efficiënt, zelfs noodzakelijk zijn. Als de problemen verdwenen zijn, lijkt deze controle ons onnodig. De vrijgekomen krachten kunnen dan efficiënter worden ingezet binnen het domein als begeleiders in de zwemzone om vlotter in te grijpen als er zich problemen voordoen. Mensen die zich niet houden aan de afspraken en bijvoorbeeld dingen mee binnen nemen die niet zijn toegelaten, kunnen dan in de zwemzone hierop worden aangesproken, en indien nodig gevraagd worden om het terrein te verlaten.



Meer aanwezigheid binnen de zone verhoogt waarschijnlijk de kwaliteit van dienstverlening en kan bijdragen tot een aangename en veilige sfeer. Bovendien kan meer aanwezigheid ook bijdragen tot ontlasting van redders.

## Voorstel toekomstbeelden Halve Maan

1. een zwemaccommodatie waarbij de bestaande betonplaat maximaal wordt gerecupereerd en waarop zowel ploeterzones, speelzones als zwemzones worden ingericht, zowel in een kuip als in een meer natuurlijke setting. een combinatie van scenario 1, 2 en 3 dus.
2. een scenario zonder zwemmen met een combinatie van een laag-water plein aan de inkom met een avontuurlijke waterspeelzone die in de winter als grote zandspeeltuin dienst kan doen.
3. een becijfering met een private partner verder te onderzoeken alsook een financiële samenwerking met de stad Diest.

### 2.1.2 Conclusie studiebureau Huizingen

De vraag of de provincie hier nog zwemgelegenheid moet aanbieden, was het moeilijkste te beantwoorden voor dit domein.

*Goede redenen om het niet te doen.*

*Zwemmen is voor dit domein geen noodzaak*

Het domein heeft deze attractie niet meer nodig. Het aandeel zwemmers tijdens de zomer bedroeg vroeger 20% van het totaal aantal bezoekers. De sluiting heeft niet tot een vermindering van het aantal bezoekers geleid. Bovendien geven zowel bezoekers als personeel aan dat de sfeer aangeneramer en minder grimmig is geworden.

*Impact voor personeel is groot*

Investeren in een zwembad zal consequenties hebben op de werking en op het personeel. De rust was weergekeerd. Een nieuw evenwicht werd gevonden. Opnieuw een zwembadwerking opstarten zal opnieuw een aanpassing vragen, en het verleden en zijn problemen zou moeten achter zich gelaten worden.

*Gemeente Beersel is geen vragende partij*

De gemeentebestuur staat weigerachtig ten aanzien van een nieuw zwembad en vreest voor extra belasting bij de politiediensten.

*Goede redenen om het wel te doen.*

De nood is groot. De mogelijkheden om buiten te zwemmen in de brede regio zijn beperkt, zeker in verhouding met de bevolkingsdensiteit. De kans dat een andere initiatiefnemer in de regio een geschikte locatie zou vinden, waar er geen problemen gaan zijn met buurtbewoners of actiecomités, is niet vanzelfsprekend. Deze locatie heeft de juiste bestemming (recreatiegebied), beschikt over een ruime parking, is goed bereikbaar met openbaar vervoer en biedt voldoende ruimte voor dergelijke infrastructuur.

*Het doembeeld van vroeger, hoeft zich niet te herhalen*



Tegen dat er een nieuw zwembad klaar staat, kan de situatie er helemaal anders uitzien. De kans dat het Brussels aanbod is gegroeid, lijkt ons realistisch. Een nieuw concept met aangepast ontwerp kan zich richten naar andere doelgroepen, en minder attractief zijn voor “probleemjongeren”. Inmiddels is er heel wat kennis opgebouwd om problemen sneller op te sporen en aan te pakken.

### *Locaties*

In de zoektocht naar een geschikte locatie werden volgende criteria naar voor geschoven. **Ze moet in recreatiegebied liggen.** Dat is cruciaal voor de vergunning. Ze moet buiten overstromingsgevoelig gebied liggen. Vanuit de werking van het domein is het interessant om een locatie te zoeken die aan **de buitenrand van het domein ligt**, zodat ze indien wenselijk volledig afzonderlijk kan functioneren. Waterbevoorrading tenslotte is een laatste belangrijk criterium. Deze criteria indachtig, werden 3 locaties naar voor geschoven:

**De bestaande evenementenweide:** Het ligt op de rand van het domein. Er kan dus een aparte ingang voor het zwembad georganiseerd worden. Het ligt naast de atletiekpiste, waardoor ook daar synergiën kunnen ontstaan (gedeeld gebruik van kleedruimtes, douches en sanitair). Het ligt buiten overstromingsgevoelig gebied. Er is een goed draaiende horeca concessie in de buurt die ook haar diensten kan aanbieden, al is het niet zeker of zij dit wenst (dient onderzocht te worden in fase 2 indien van toepassing). Nadeel van deze locatie is dat het project rond het openleggen van de Molenbeek tegelijkertijd met dit onderzoek de locatie nodig heeft.

**De bestaande paardenweide:** Ook deze locatie ligt aan de rand van het domein en een natuurlijk concept zou zeker passen in de omgeving. De combinatie met het dierenpark is dan weer niet ideaal en vraagt aan de trekpaardenwerking om te verhuizen.

**De huidige tennisvelden:** Deze locatie ligt reeds bij de bestaande toegang en in recreatiegebied. Dit zou dan wel ten koste van de tenniswerking zijn.

### *Scenario's*

Scenario 1 mag dan financieel een kleine voorsprong hebben, vergunningstechnisch zal dit scenario niet evident zijn. Het grote gebouw en de zwembadsite voldoen in hun huidige vorm niet aan de bestemmingsvoorschriften voor het parkgebied. De vraag rijst of de organisatie van dit zwembad hiermee in overeenstemming kan gebracht worden. De plaats is uniek, maar door het hoogteverschil is ze weinig toegankelijk. Door haar ligging te midden van het betalende domein zorgt dit ook voor organisatorische uitdagingen. Bouwtechnisch zijn er heel wat onzekere factoren die kunnen resulteren in hoge kosten. Het lijkt ons opportuun om deze locatie terug te geven aan het park en een deel van de gebouwen te gebruiken als luifel voor een overdekte picknickplaats met een geweldig zicht op de regio, voor een uitbreiding van de dierenwerking of de natuur- en milieueducatie.

#### *Een zwembad met parkuitstraling krijgt voorkeur*

Scenario 2 strekt wat ons betreft tot aanbevelen. **Een strakke zwemkuip, beperkt in omvang, met de uitstraling van een parkvijver.** Het ontwerp richt zich naar kleinere kinderen en rustige zwemmers.

#### *Een natuurlijke vijver kan ook*

Scenario 3 is wat ons betreft zeker ook een optie. Op de huidige paardenweide zou een natuurlijke vijver opgaan in haar omgeving. Ook deze locatie bevindt zich in recreatiezone en buiten overstromingsgevoelig gebied en apart toegankelijk vanuit parking 2. Een natuurlijke vijver biedt minder transparantie, maar mogelijk nodigt het ook minder storend gedrag uit. Indien



deze locatie gekozen wordt moet de dierenwerking minstens deels verhuizen. Dit vormt een nadeel. Scenario 2 en 3 zijn wat ons betreft inwisselbaar, al is de ruimte voor een zwembad op de evenementenweide wel eerder beperkt.

#### *Speelwater als aantrekkelijk alternatief*

Scenario 4 kreeg van verschillende kanten veel steun. Ook die van ons. Het onderzoek naar het waterspeellandschap, ontworpen door Studiebureau Omgeving, dat parallel loopt met dit onderzoek, is alvast een concrete invulling voor scenario 4. Dit traject biedt enkele mooie opportuniteiten. Er zijn nog veel attractieve projecten die kunnen ontwikkeld worden in het domein, dankzij de aanwezigheid van veel water, en dankzij een helling die zich hiertoe leent.

#### *Een private partner? Valt te onderzoeken*

Voor dit domein is een samenwerking met een private partner wat ons betreft een optie. De exploitatiekosten liggen hoog en het potentieel is groot. De bereidheid van het personeel ligt eerder laag, of er is alvast een duidelijke nood aan ontzorging. Dit lijkt ons een perfect recept om de samenwerking met een private partner te onderzoeken, ook al bestaat de vrees dat dit op termijn evenveel zorgen zal geven.

### **Voorstel toekomstbeelden Huizingen**

1. een nieuw zwembad aan de rand van het domein met een parkuitstraling;
2. een waterlint met op weloverwogen locaties kleine waterspeelplekken; met onder meer een speelfontein ter hoogte van het kasteel, een versteende waterspeelplek en een meer natuurlijke speelzone.
3. een becijfering met een private partner verder onderzoeken.

### **2.1.3 Conclusie studiebureau Kessel-Lo**

#### *Het huidige concept is prima*

Het domein in Kessel-Lo heeft een attractief zwembad, dat dienst doet exact waarvoor het bedoeld is, dat goed gebruikt wordt, en dat alles tegen een lage kostprijs. Maar het bad heeft zijn diensten bewezen en nadert het einde van zijn bestaan. Ondanks het goede onderhoud en de investeringen in het verleden, is de installatie verouderd, kostelijk en mogelijks op korte termijn onherstelbaar. De vaste kosten zijn in vergelijking met nieuwe systemen duur. De beeldkwaliteit staat haaks op de rest van het domein.

#### *Kessel-Lo zonder zwembad is niet hetzelfde*

Het domein heeft een zwembad nodig om zijn werking sterk te houden. Het personeel is sterk gemotiveerd om de traditie verder te zetten. Stad Leuven en Sport Vlaanderen zijn mogelijke partners. Vele burgers vragen dit nadrukkelijk. Zwemclubs vragen zelfs expliciet naar een bad van 50 meter. Er is geen alternatief in de regio. De keuze om opnieuw te investeren in zwemgelegenheden lijkt ons voor de hand te liggen. We zien geen enkele goede reden om het niet te doen.

#### *Het gewenst toekomstbeeld ligt ergens anders*

#### *Scenario 1*



Gezien de relatief goede staat van de betonnen kuip, werd een renovatie met de bestaande chloorinstallatie grondig overwogen. Mits beperkte technische aanpassingen, het verwijderen en vernieuwen van de klinkers, het plaatsen van een TPO-waterdichting en het aanpassen van de leidingen, zou men met relatief beperkte middelen het bad terug zorgeloos en operationeel kunnen krijgen voor verschillende jaren. Maar deze renovatie kent enkele vervelende onbekenden. De staat van de buizen in de bodem is hier bijvoorbeeld een heikel punt. Bovendien zal deze renovatie zeker geen 25 jaar dienst doen (zoals het uitgangspunt in deze studie), blijft de afvoer van het water problematisch, blijft de ruimte in de technische kamers te beperkt om veilig te werken,...

Blijft de vraag welk scenario aangewezen lijkt. De renovatie van het bestaande bad (scenario 1), lijkt vanuit de studie financieel de beste keuze. Bovendien voldoet het bestaande concept aan de vraag en is alle basisinfrastructuur reeds voorzien.

Maar scenario 1 heeft heel wat beperkingen. Conceptmatig kan je niet veel doen op de bestaande site. Het bouwen van een filter in een vijver geeft heel wat bouwkundige uitdagingen (drooglegging). De hele site ligt in overstromingsgebied, waardoor het bekomen van een bouwvergunning mogelijks problematisch wordt en het risico inhoudt op overstromingen. (Voor een biologische filter is dit een te vermijden risico.) De verbouwingen zouden gedurende minimaal 2 jaar sterk ingrijpen op de werking. De nabije omgeving van waaddieren vormen een potentieel gevaar voor het biologische zuiveringssysteem.

### *Scenario 2*

Het ontwerpend onderzoek bracht ons tot scenario 2. Dit voorziet in een nieuwbouw van een natuurlijk circulatiebad op de bestaande evenementenweide, met een vergelijkbaar ploeterbad voor kinderen van -12 jaar, en een sportieve, verder niet attractieve en laag dynamische zwemzone. Deze optie geeft veel meer mogelijkheden in het ontwerp, voldoet aan de vraag/voorwaarde van de stad Leuven om mee te investeren, en idem dito voor Sport Vlaanderen. Scenario 2 is dus de keuze voor het beperkt verbreden van de doelgroep, het meeste kans op externe financieringsbronnen en een waaier van mogelijkheden in ontwerpen.

De locatie heeft bovendien heel wat troeven. Ze ligt dicht bij een toegang en een parking en buiten overstromingsgebied. Het cirkelvormig terrein werkt inspirerend om er een origineel ontwerp te bouwen. De bestaande invulling geeft weinig extra aan het landschap, waardoor een nieuw ontwerp meteen een meerwaarde kan zijn voor de beeldvorming van deze uithoek. Op deze locatie zou mogelijks wel een stort hebben gelegen. Dit dient verder onderzocht te worden.

### *Scenario 3*

Scenario 3 op dezelfde site is evengoed een optie, maar geniet toch dat tikkeltje minder voorkeur. De verhouding tussen prijs en kwaliteit/comfort ligt bij dit scenario veel lager, en het zal moeilijker worden om financiële partners te vinden. Een heel natuurlijke vijver zou bovendien minder kloppen in de omgeving. Er is ook weinig nood/meerwaarde aan nog een extra natuurlijke vijver.

### *Scenario 4*

Scenario 4 tenslotte lijkt ons een combo met scenario 2. De bestaande site van het zwembad kan met een minimum van kosten worden geherwaardeerd tot een avontuurlijk waterspeellandschap met variabel waterniveau, op basis van de bestaande kuipen. Dit zorgt voor een minder seizoensgebonden aanbod aan relatief lage kostprijs en vermijdt een bijna even dure afbraak. Het gebouw kan zonder grote kosten worden omgebouwd tot een overdekte eetplaats die toegang geeft tot de nieuwe speelzone.





*Private partner lijkt hier niet op zijn plaats*

Gezien de relatief lage exploitatiekost en de grote motivatie bij het personeel, raden wij niet aan om voor dit domein samen te werken met een externe commerciële partner. Er is in Kessel-Lo geen nood aan ontzorgen en de kans dat het goedkoper zal zijn, is klein, zo niet te verwaarlozen.

### **Voorstel toekomstbeelden Kessel-Lo**

1. een nieuw ploeterbad, in combinatie met een diepe, laag dynamische zwemzone, op de evenementenweide. De bestaande kuipen op de oude locatie kunnen als natuurlijke waterspeelzone met variabel waterniveau als zandwaterspeelplaats ingericht worden in de zomer en een zandspeeltuin in de winter.
2. een meer natuurlijke waterspeelspeelzone met variabel waterniveau met attractieve en avontuurlijke waterspeelelementen voor in de zomer en in het oog springende speeltuigen voor in de winter.
3. een samenwerking met de stad Leuven verder onderzoeken.

### **3. Adviezen**

#### 3.1 advies externe kwaliteitskamer

De kwaliteitskamer werd samengesteld uit 7 experts en ervaringsdeskundigen: Jef Mertens (voormalig directeur Vrije Tijd provincie Antwerpen), Manuel Jaskowiak (directeur De Schorre), Henri Lebbe (Departement Omgeving), Christian Igodt (landschapsarchitect provinciale domeinen West-Vlaanderen), Oda Walpot (Team Vlaams Bouwmeester) en Laurens Van den Broucke (beheerder domein Kapermolen). De leden kwamen samen op 30 januari 2024 gedurende een volledige dag. Het onderzoeksrapport, ontwerpversie d.d. 23 januari 2024 was eerder ter beschikking gesteld aan de leden en er werd verwacht dat dit document op voorhand werd doorgenomen. Het onderzoeksconsortium gaf een toelichting waarna vragen konden worden gesteld. De kwaliteitskamer kwam via een grondig debat en in onderlinge overeenstemming tot onderhavig advies. De onderzoekers waren niet aanwezig tijdens de beoordeling. De kwaliteitskamer diende zich uit te spreken over de conclusies van de studie.

*“Omtrent de werkwijze en algemeen*

*Voor de kwaliteitskamer is het belangrijk de onderzoeksvraag waarop het rapport een antwoord formuleert exacter uit te schrijven, zodat de afbakening en de draagwijdte van het onderzoek eenduidig is. Omdat de studie vertrekt vanuit het huidig gebruik van de zwemsites waardeert de kwaliteitskamer de uitgevoerde gebruikersbevraging, domeinbeheerders en personeel waarbij wordt gepolst naar diverse ervaringen, behoeften en wensen omtrent een toekomst van de zwembaden. De kwaliteitskamer wijst erop dat er ook nog andere belangrijke stakeholders meegenomen moeten worden in de analyse, zoals bv. de niet-zwemmers die het terrein bezoeken, omwonenden, beleidsmakers, verenigingen. De kwaliteitskamer hecht belang aan een analyse en visie op de gewenste en haalbare dynamiek in elk van de domeinen door de herontwikkeling van een zwemmogelijkheid in open lucht, waarbij de impact van een zwembad op de rest van het domein en de omgeving een belangrijk element is. Deze analyse kan vanuit een ruimere invalshoek worden bekeken. Een planologische benadering lijkt hierbij aangewezen alsook een ruimere omgevingsanalyse. Beperkingen en opportuniteiten of het realiseren van bijkomende maatschappelijke meerwaarde zijn essentiële elementen bij een toekomstige*



*ontwikkeling. De leden vragen of het doelgroepenbeleid in de verdere onderzoeksfase voor alle domeinen kan worden opgehelderd.*

*De kwaliteitskamer ziet een meerwaarde in een beleidsdebat binnen de provincie over haar rol in de verhoging van een gespreid aanbod van diverse zwemvijvers in Vlaams-Brabant. Zwemgelegenheden in open lucht zullen een grote beheers- en financiële druk op een domein leggen.*

*De kwaliteitskamer stelt vast dat het kiezen van één van de vier scenario's niet wenselijk is. Een meerwaarde kan liggen in een vorm van een combinatie van de vier opties. De leden geven tevens aan dat het wenselijk is om de exploitatievormen en beheersopties in fase 2 mee te nemen gelet op de noemenswaardige impact op het concept en configuratie van de infrastructuur en de exploitatie*

*Met betrekking tot het intentieonderzoek wordt voorgesteld in fase 2 meerdere samenwerkingsvormen af te tasten, naast publiek-private vormen. Niet alleen de betrokken steden en gemeentes, maar ook omliggende gemeentes kunnen mogelijks een rol opnemen. Naast de grotere gekende private partners mogen ook de rol van intercommunales en andere samenwerkingsverbanden tussen overheden bekeken worden. In het buitenland zijn goede voorbeelden waar bv. ook vrijwilligers / burgers bepaalde taken kunnen opnemen (cf Stichting Vlister Openlucht Baden Stichting in Nederland). Een samenwerking met een partner die in dezelfde gemeente een binnenbad exploiteert kan ook overwogen worden zodat deze partner haar zwemaanbod in de zomer ook in openlucht kan aanbieden. Een financiële haalbaarheidsstudie zal aan de grond liggen van mogelijke samenwerkingsvormen.*

#### *Halve Maan Diest*

*Er wordt aangegeven dat een nieuw project in relatie moet worden bekeken met de nabijgelegen natuurgebieden die aangeduid zijn als Speciale Beschermingszone. Het landschappelijk verhaal rond de Diestse wallen en het achterliggende Webbekoms Broek biedt heel veel kansen, maar impliceert ook randvoorwaarden. Het is onvoldoende duidelijk in hoeverre in de geformuleerde scenario's de bescherming en ontwikkeling van deze natuurgebieden is meegenomen. Hoe dan ook dient de relatie in de volgende fase expliciet onderzocht te worden en tegelijkertijd ook de rol die dit gebied kan of moet opnemen in de klimaatopgave van deze locatie en haar omgeving. De kwaliteitskamer adviseert de benadering van de verschillende scenario's vanuit deze bredere visie te versterken.*

*Zwemmen in de Halve Maan blijkt voor de inwoners en bezoekers belangrijk en noodzakelijk te zijn voor het duurzaam blijven functioneren van het domein. De leden vragen dit in de studie goed te expliciteren en te onderbouwen, alsook in de conclusies mee te nemen. Er wordt opgemerkt dat de personeelskosten in dit domein hoog liggen. Er wordt voorgesteld om in fase 2 van de onderzoeksopdracht bij de verschillende scenario's of de voorgestelde mix van scenario's ook alternatieven te simuleren / uit te werken op vlak van capaciteit, draagkracht van het gebied, exploitatie, ruimtelijke vormgeving, inpassing in de omgeving en financiële impact (kosten / baten). Het voorstel van het studiebureau waarbij scenario's 1, 2 en 3 worden gecombineerd kan gevolgd worden maar ook hier hebben tal van randvoorwaarden een impact op de uiteindelijke prijs, exploitatie, vormgeving, e.a..*

*De leden geven aan dat het project van een nieuw binnenzwembad door de stad Diest op de site aan de overkant van de weg mogelijks kansen biedt op vlak van financiële haalbaarheid alsook op vlak van exploitatie en beheer. De ervaringen in de stad Antwerpen zijn hierbij zinvol om verder uit te diepen.*



## Huizingen

Voor Huizingen meent de kwaliteitskamer op basis van de studie vast te kunnen stellen dat een nieuw openluchtzwembad voor de dynamiek van het domein geen specifieke noodzaak meer is. Speelwater, als aanvulling op het project rond de Molenbeek en in de vorm van het voorgestelde waterlint met verschillende kleinere waterelementen lijkt een geschikte piste. Het project rond de Molenbeek in de benedenzone werpt echter ook een aantal vraagstukken op omtrent de herlokalisatie van een aantal attracties en recreatieve zones. Een renovatie van het zwembad is vergunningstechnisch zeer moeilijk omwille van het feit dat het gebouw en het bad zich in parkgebied bevinden. De kwaliteitskamer vraagt naar een visie op de herbestemming. De hoge plek met prachtige zichten in het landschap is uniek en verdient een nieuwe invulling. Ook de zone rond de oude stallingen en de tennisvelden blijken toe te zijn aan een nieuwe ruimtelijke visie. Binnen de kwaliteitskamer kan op basis van de voorliggende studie niet eenduidig worden vastgesteld of er nood is aan een openlucht zwembad in de regio rond Huizingen.

Voor het beantwoorden van de vragen naar een nieuwe ontwikkelingsvisie voor verouderde deelgebieden of herbestemming van de site van het oude zwembad ziet de kwaliteitskamer een meerwaarde in het uitschrijven van een nieuwe opdracht voor ontwerpend onderzoek voor de uitwerking van een toekomstgerichte ruimtelijke en functionele toekomstvisie en masterplan voor het Provinciedomein Huizingen. Een concrete beoordeling van een scenario 3 of 4 is op dit moment niet mogelijk. Ook voor scenario 2 is het duidelijk dat er eerst nood is aan een masterplan met een aantal ambities voor het domein. De leden vragen ook hier om het doelgroepenbeleid in de verdere onderzoeksfase op te helderen.

Het is pas na de opmaak van dergelijk plan dat er kan geoordeeld worden of zwemmen nog in het domein past en onder welke randvoorwaarden. De piste waarbij een zwemscenario wordt uitgewerkt die afzonderlijk van het domein kan functioneren met een afzonderlijke toegang en werking kan een antwoord bieden op de vraag, maar er kunnen ook andere randvoorwaarden zijn.

Op basis van de hiervoor aangehaalde elementen is de kwaliteitskamer van mening dat een keuze maken voor een scenario voor dit domein minder urgent is. De kwaliteitskamer stelt daarom een nulscenario voorop voor het Provinciaal Domein Huizingen en vraagt eerst een toekomstvisie en masterplan uit te werken met een helder doelgroepenbeleid

## Kessel-Lo

De kwaliteitskamer kan zich aansluiten bij de conclusie van de onderzoekers om een nieuwe natuurlijk gezuiverde zwemzone op de locatie van het evenementensite aan te leggen. De oude zwembadsite vormt een verhard en verhoogd eiland in overstromingsgevoelig gebied. De onderzoekers geven aan dat de stad Leuven in een eerste scouting haar schouders mee wil zetten onder dit project. Volgens de stad is de nood aan natuurlijk, ecologisch zwemwater zeer groot. Een samenwerking met de stad Leuven is een opportuniteit die verder verkend en geconcretiseerd mag worden.

De kwaliteitskamer stelt voor om de ambities vanuit de stad en verschillende stakeholders verder uit te diepen en te concretiseren als aanloop naar een specifieke ontwerpogave. De ecologische inpassing in de omgeving en een visie op het verkeer en de gewenste mobiliteit vanuit de stad en omgeving verdient specifieke aandacht en dient aan te sluiten bij de ambities verankerd in het ruimtelijk, natuur- en mobiliteitsbeleid van de stad. Ook hier stelt zich de vraag een visie en scenario voor een herbestemming en afbraak van de oude



*zwembadsite te ontwikkelen, met inbegrip van elementen rond de financiële impact van afbraak en herbestemming. Is scenario 4 hier nog zinvol?*

*Uit de analyses blijkt dat een kleinschaliger zwembad zoals het nu uitgebaat wordt in Kessel-Lo met een beperkt aantal bezoekers met blokzwemmen een ander financieel en beheersmatig totaalplaatje genereert. De leden vragen om in fase 2 van het onderzoek de impact op het beheer en de totale financiële impact van dit scenario verder uit te werken.*

### **Conclusie**

*De vraag welke overheid het meest geschikt is om zwemmen aan te bieden betreft een beleidsvraag. Het maatschappelijk thema publieke, natuurlijke zwembaden of zwemvijvers verdient volgens de kwaliteitskamer een debat. De mogelijkheden om buiten te zwemmen in Vlaanderen zijn beperkt. Terugvallend op het onderzoeksrapport heeft een natuurlijke zuivering op vlak van gezondheid, beleving, milieu, energie- en waterverbruik, landschap, investering en beheerskost tal van fundamentele voordelen ten opzichte van chloorbaden. De kwaliteitskamer adviseert om enkel nog te kiezen voor duurzame vormen van waterrecreatie zoals natuurgezuiverde zwembaden of zwemvijvers en onderschrijft daarbij de stelling van de onderzoekers om af te stappen van chloorzwembaden voor waterrecreatie in openlucht in de provinciale domeinen.*

*Uit de voorliggende analyse blijkt dat twee van de drie domeinen geschikt zijn en de draagkracht hebben een natuurlijke zwemgelegenheid een plaats te geven in hun domeinen. De kwaliteitskamer ziet opportuniteiten om de sites in te passen in het omringend landschap en om de omgeving op ecologisch vlak te versterken door bv. deze zwembaden op te nemen in een grotere groenstructuur. Bij de verdere uitwerking van de streefbeelden is een landschappelijke en bredere invalshoek en benadering cruciaal. Dit is voor elk van de domeinen dan ook wenselijk. Mogelijkheden of vereisten voor het stimuleren van duurzame mobiliteit naar de sites zou bij uitbreiding mee opgenomen moeten worden in de verdere studies.”*

### 3.2 advies dienst gebouwen

Bij de workshops op het domein en bij de terugkoppeling voor de domeinbeheerder was telkens iemand van de dienst gebouwen aanwezig. Vanuit de dienst gebouwen wordt meegegeven dat de prijzen voor gebouwen eerder laag lijken. Een mogelijke verklaring hiervoor is de berekening door het architectenbureau met recente prijzen voor private projecten. Deze prijzen verschillen misschien met de prijzen die in het kader van overheidsopdrachten voor overheden worden gevraagd. Verder staat men achter de opvatting dat de aanhorige gebouwen bij het zwembad eenvoudig worden uitgewerkt met een open luifel en onderliggende functies waarbij slechts een aantal functies ook worden verwarmd. Wel wordt opgemerkt dat er rekening moet gehouden worden met het winterseizoen alsook met eventueel vandalisme. Mogelijks kunnen open afsluitingen of roosters hierin een oplossing bieden. Men begrijpt dat er in het kader van deze studie is uitgegaan van een duurzame renovatie voor 25 jaar. Toch ziet men voor Kessel-Lo ook een renovatiescenario dat op korte termijn een aantal zaken kan oplossen op de huidige locatie en met de bestaande chloorinstallatie. Een dergelijk scenario betreft eerder een tussenscenario.

### 3.3 advies interne werkgroep

*Dienst recreatie, dienst Europa, dienst waterlopen en dienst ruimtelijke planning.*

Vanuit de dienst Europa wordt aangegeven dat een project waarbij afgestapt wordt van chloor meer kansen zal bieden op een gedeeltelijke cofinanciering via een Europees project. Wanneer er gewerkt wordt met private partners dient bewaakt te worden dat er, indien er Europese



subsidies kunnen aangesproken worden, geen problemen opduiken omtrent staatssteun. Dit is een aandachtspunt maar hoeft geen belemmering te zijn.

Vanuit de dienst waterlopen wordt aangegeven dat de overstromingsproblematieken een zeer belangrijke randvoorwaarde vormen bij de keuze van scenario's en uitwerking van concepten. Inname van kombergend vermogen dient sowieso vermeden worden alsook onnodige bijkomende verhardingen. Bestaande constructies en verhardingen in overstromingsgevoelig gebied dienen verwijderd te worden en hier is ruimte voor water aangewezen. Een domein heeft hierin een voorbeeldfunctie.

De dienst ruimtelijke planning stelt dat de iconische vormgeving in de Halve Maan misschien nog meer meegenomen kan worden in een voorontwerpfase en de grootte van het strand, in tegenstelling tot wat de scenario's nu suggereren, losstaat van de scenariokeuze. Voor Huizingen stelt ze dat de locatie aan de evenementenzone eerder geschikt lijkt en voorkeur heeft ten opzichte van de locatie aan de paardenweide. Ze onderschrijft de mening van de kwaliteitskamer dat een uitwerking van eender welk scenario voorbarig is omdat er eerst een masterplan moet worden opgemaakt. Het is wel duidelijk dat hier al een eerste aanzet van speelwater zal gebeuren rond het openleggen van de Molenbeek. Dit is een must. Ze merkt nog op dat in de sfeerbeelden voor elk van de drie domeinen vaak verharde plannen en speelplekken worden getoond. Verharding kan maar dan moet er een goede reden voor zijn, onverharde waterspeelplekken kunnen in de context van de domeinen zeker ook, zeker gezien er bijna overal sprake is van overstromingsgevoeligheid. Voor Kessel-Lo wordt opgemerkt dat de nieuwe locatie een interessante piste is voor een nieuwbouw zwembad, maar ook andere problemen kan geven rond bijvoorbeeld geluidsoverlast en mobiliteit. Dit is een aandachtspunt dat in fase 2 dient meegenomen worden.

#### 3.4 advies interne stuurgroep

*An Celen, Jos De Boeck, Lieven Elst en Hilde Torfs*

De stuurgroep stelt dat de voorliggende studie de verschillende facetten van het dossier goed naast elkaar legt. Ze onderschrijft het advies van de kwaliteitskamer. Voor Huizingen vraagt ze aan de deputatie een principiële beslissing te nemen omtrent het uitbesteden van de opmaak van het masterplan. De nood aan dit masterplan en de ontwikkeling van een nieuwe globale visie voor het domein blijken ook uit het traject dat in samenwerking met de dienst gebouwen loopt. Ze wenst te benadrukken dat er bij de resterende zwemlocaties in Kessel-Lo en Diest technische en infrastructurele problemen zijn met een risico op uitval in de komende jaren. Gezien de looptijd van een concept, ontwerp en uitvoeringstraject dringen beslissingen zich op en ligt er in fase 2 heel wat werk op de plank. Belangrijke elementen die in deze volgende fase dienen uitgewerkt worden zijn capaciteit, beheer en of samenwerking met betrokken steden en gemeentes en/of private of andere partners.



#### 4. timing

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Raadscommissie infrastructuur | 12 maart |
| Provincieraad                 | 19 maart |

#### 5. Impact op andere diensten

In fase 2 van het onderzoek zullen een aantal interne diensten nauwer betrokken worden bij het proces. De personeelsdienst zal gevraagd worden input te leveren en mee na te denken over de benodigde personeelsinzet en de manier waarop dit kan gebeuren. Dienst gebouwen zal betrokken worden bij het uitwerken van de toekomstbeelden. Aan de dienst informatica zal gevraagd worden mee na te denken over bepaalde informaticatoepassingen zoals reservatie en beheer van toegangen. Samen met dienst Europa zullen de mogelijkheden rond Europese subsidieprogramma's verder verkend worden en zal er een projectvoorstel worden opgemaakt. Met dienst Ruimtelijke planning worden eveneens de mogelijkheden rond een gemeenschappelijk project in functie van subsidies afgetast. De domeinbeheerders en het personeel van de domeinen tenslotte zullen ook betrokken worden in de verdere uitwerking van de gekozen toekomstbeelden.

#### CONCLUSIE

---

1. het voorstel provincieraad, gevoegd bij de nota met als kenmerk '2024/REC/MV/studie waterrecreatie keuze toekomstbeelden-26767', ter goedkeuring voor te leggen aan de provincieraad.

