

DEFINITIEF STRUCTUURPLAN - INFORMATIEF GEDEELTE

Partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen
Gemeente Nijlen

24 juli 2015



OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	9
1	METHODIEK EN OPBOUW VAN HET STRUCTUURPLAN 2004..... 10
2	EERSTE PARTIËLE HERZIENING..... 11
2.1	STATUS VAN HET DOCUMENT..... 11
2.2	METHODIEK..... 11
2.3	OPBOUW VAN DE PARTIËLE HERZIENING..... 11
2.4	PROBLEEMSTELLING..... 11
2.5	PROCESVERLOOP VAN DE EERSTE PARTIËLE HERZIENING..... 12
DEEL 1 INFORMATIEF GEDEELTE	16
II	PLANNINGSCONTEXT..... 17
1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN..... 18
1.1	OORSPRONKELIJK DOCUMENT..... 18
1.2	HERZIENINGEN VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN..... 18
1.3	DOORWERKING OP GEMEENTELIJK NIVEAU..... 18
2	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN..... 19
2.1	OORSPRONKELIJK DOCUMENT..... 19
2.2	HERZIENINGEN VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN..... 19
2.3	DOORWERKING OP GEMEENTELIJK NIVEAU..... 20
5	BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN..... 21
5.1	GOEDGEKEURDE BPA'S..... 21
5.2	GOEDGEKEURDE BOVENLOKALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN..... 21
5.3	GOEDGEKEURDE GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN..... 22
5.4	GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN IN VOORBEREIDING..... 24
7	ANDERE BELEIDSPANNEN, STUDIES EN PROJECTEN..... 26
7.1	GEWESTELIJKE BELEIDSPANNEN, STUDIES EN PROJECTEN..... 26
7.2	PROVINCIALE BELEIDSPANNEN, STUDIES EN PROJECTEN..... 32
7.3	GEMEENTELIJKE BELEIDSPANNEN, STUDIES EN PROJECTEN..... 32
8	EVALUATIE GEVOERD BELEID..... 36

8.1	GEVOERD BELEID TOT HET STRUCTUURPLAN VAN 2004	36
8.2	GEVOERD BELEID SEDERT 2004	36
III	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN IDENTITEIT	38
1	IDENTITEIT VAN DE GEMEENTE	40
1.1	RUIMTELIJKE EVOLUTIES EN SAMENHANG	40
1.2	IDENTITEITSDRAGERS	42
2	IDENTITEIT VAN DE DORPEN	43
2.1	NIJLEN	43
2.2	KESSEL-DORP	51
2.3	KESSEL-STATION	58
2.4	BEVEL	65
IV	KWANTITATIEVE ANALYSES	70
1	WONEN	71
1.1	REGIONALE POSITIONERING	71
1.2	VRAAG EN AANBOD	71
1.3	SOCIALE WONINGEN	76
1.4	BESCHEIDEN WONINGEN	78
1.5	WONINGEN VOOR ALLEENSTAANDEN	78
1.6	WONINGEN VOOR SENIOREN	78
2	BEDRIJVIGHEID	80
2.1	REGIONALE POSITIONERING	80
2.2	ANALYSE VAN HET AANBOD IN DE GEMEENTE	80
V	TRENDS, KNELPUNTEN, KWALITEITEN, KANSEN	83
2	KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN	84
2.1	BEBOUWDE RUIMTE	84
2.3	MOBILITEIT	85
3	KWALITEITEN EN KANSEN	86
3.1	BEBOUWDE RUIMTE	86
VI	BEVINDINGEN UIT DE DORPSDEBATTEN	87

1	EERSTE REEKS VAN DORPSDEBATTEN	88
1.1	BEVINDINGEN VOOR DE VOLLEDIGE GEMEENTE	88
1.2	BEVINDINGEN PER KERN	89
2	TWEEDE REEKS VAN DORPSDEBATTEN	93
2.1	ELEMENTEN VOOR DE GEWENSTE RUITMELIJK-ECONOMISCHE ONTWIKKELING	93
2.2	ELEMENTEN VOOR DE GEWENSTE WOONONTWIKKELING	93
2.3	ELEMENTEN VOOR DE GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	93
VII	ONTWERPEND ONDERZOEK	94
1	ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR DE KERN VAN BEVEL	95
1.1	OPZET	95
1.2	SITUERING	95
1.3	ONTWERPEND ONDERZOEK	97
1.4	MOGELIJK PROGRAMMA	100
2	ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR DE SITE LINDEKENSBAAN	102
2.1	OPZET	102
2.2	SITUERING	102
2.3	ONTWERPEND ONDERZOEK	103
2.4	UITWERKING	104
2.5	MOGELIJK PROGRAMMA	106
3	ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR DE ARTILAT SITE	107
3.1	OPZET	107
3.2	SITUERING	107
3.3	ONTWERPEND ONDERZOEK	108
3.4	MOGELIJK PROGRAMMA	109
4	GROENE BINNENGEBIEDEN TUSSEN KESSEL-DORP EN KESSEL-STATION	110
4.1	OPZET	110
4.2	SITUERING	110
4.3	ONTWERPEND ONDERZOEK	111
4.4	MOGELIJK PROGRAMMA	114
5	GROENE EN RECREATIEVE STRUCTUUR VOOR HET CENTRUM VAN NIJLEN	116
5.1	OPZET	116
5.2	SITUERING	116
5.3	ONTWERPEND ONDERZOEK	117

5.4	MOGELIJK PROGRAMMA	121
-----	--------------------------	-----

FIGURENLIJST

Figuur I 1	grafisch plan ruimtelijk uitvoeringsplan kern Nijlen.....	22
Figuur I 2	grafisch plan ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen	23
Figuur I 3	voorbeeld van grafisch plan ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde sport en recreatie.....	24
Figuur I 4	projecten in het economisch netwerk Albertkanaal nabij Nijlen.....	26
Figuur I 5	uittreksel afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur - operationeel uitvoeringsprogramma.....	27
Figuur I 6	overzicht Sigma-projectlocatie Nete en Kleine Nete	28
Figuur I 7	overzicht Sigma-projectlocatie Vallei van de Grote Nete	29
Figuur I 8	overstromingsgevoelige gebieden in Nijlen	30
Figuur I 9	zoneringsplan Nijlen.....	31
Figuur I 10	signaalgebieden in Nijlen	31
Figuur I 11	structuurschets provinciaal economisch netwerk Lier - Aarschot	32
Figuur I 12	wegencategorisering volgens mobiliteitsplan.....	33
Figuur I 13	fietsroutenetwerk volgens mobiliteitsplan	34
Figuur I 14	methodiek van het identiteitsonderzoek.....	39
Figuur I 15	gemeente Nijlen anno 1776.....	40
Figuur I 16	gemeente Nijlen anno 1890.....	41
Figuur I 17	gemeente Nijlen anno 2005.....	41
Figuur I 18	identiteitskenmerken van de gemeente	42
Figuur I 19	kern Nijlen historiek - geomorfologie en landschap als drager	43
Figuur I 20	kern Nijlen historiek - kruispunt van axiale hoofdwegen.....	43
Figuur I 21	kern Nijlen historiek - centrum op knooppunt van wegen en Krekelbeek	44
Figuur I 22	kern Nijlen historiek - verlinting langs radiale invalswegen	44
Figuur I 23	kern Nijlen historiek - verkaveling en verlinting van het dorp.....	45
Figuur I 24	kern Nijlen identiteit - blauwgroen kader.....	45
Figuur I 25	kern Nijlen identiteit - axiaal centrumgebied	46
Figuur I 26	kern Nijlen identiteit - Statie- en Kerkplein	47
Figuur I 27	kern Nijlen identiteit - herkenningstekens	47
Figuur I 28	kern Nijlen identiteit - spoorlijn als structurerend element	48
Figuur I 29	kern Nijlen identiteit - axiale woonlinten langs steenwegen.....	48
Figuur I 30	kern Nijlen identiteit - onroerend erfgoed als identiteitsdrager	49
Figuur I 31	kern Nijlen identiteit - verkavelingen met woonboskarakter.....	49
Figuur I 32	kern Nijlen identiteit - groene parken en tuinen in de kern	50
Figuur I 33	kern Nijlen identiteit - open ruimte relicten in de rand	50
Figuur I 34	Kessel-Dorp historiek - geomorfologie en landschap als drager	51
Figuur I 35	Kessel-Dorp historiek - orthogonale structuur van verbindingswegen	52
Figuur I 36	Kessel-Dorp historiek - bebouwing op knooppunten en valleirand	52
Figuur I 37	Kessel-Dorp historiek - secundaire kronkelende ontsluitingswegen	53
Figuur I 38	Kessel-Dorp historiek - orthogonale begrensde groeiassen.....	53
Figuur I 39	Kessel-Dorp historiek - verkaveling en verlinting van het dorp.....	54
Figuur I 40	Kessel-Dorp historiek - introductie van campussen	54
Figuur I 41	Kessel-Dorp identiteit - centrumpleinen	55
Figuur I 42	Kessel-Dorp identiteit - erfgoed als identiteitsdrager.....	56
Figuur I 43	Kessel-Dorp identiteit - gradiënt in bebouwingstype	56

Figuur I 44 Kessel-Dorp identiteit - open ruimte relictén	57
Figuur I 45 Kessel-Dorp identiteit - groeiastypologieën.....	58
Figuur I 46 Kessel-Station historiek - geomorfologie	58
Figuur I 47 Kessel-Station historiek - landschappelijke gradiënt.....	59
Figuur I 48 Kessel-Station historiek - hoofdtak met zijtakken.....	59
Figuur I 49 Kessel-Station historiek - verspreide bebouwing gekoppeld aan de hoofdwegenstructuur.....	60
Figuur I 50 Kessel-Station historiek - fort van Kessel en kasteel De Bist	60
Figuur I 51 Kessel-Station historiek - verlinting en uitbouw van de noord-zuidas	61
Figuur I 52 Kessel-Station historiek - explosieve oost-westelijke groei	61
Figuur I 53 Kessel-Station identiteit - snoer van kernen.....	62
Figuur I 54 Kessel-Station identiteit - duidelijk centrumgebied.....	62
Figuur I 55 Kessel-Station identiteit - erfgoed als drager van identiteit.....	63
Figuur I 56 Kessel-Station identiteit - landschappelijke relictzones	64
Figuur I 57 Kessel-Station identiteit - woonparken.....	64
Figuur I 58 Bevel historiek - geomorfologie en landschap als drager	65
Figuur I 59 Bevel historiek - landschappelijke entiteiten	65
Figuur I 60 Bevel historiek - hoofdas met secundaire lussen.....	66
Figuur I 61 Bevel historiek - straatdorp Bevel.....	66
Figuur I 62 Bevel historiek - industriële bloei	67
Figuur I 63 Bevel historiek - invulbouw	67
Figuur I 64 Bevel identiteit - lineair centrumgebied of straatdorp	68
Figuur I 65 Bevel identiteit - erfgoed als identiteitsdrager	68
Figuur I 66 Bevel identiteit - landschappelijke relictén in de kern.....	69
Figuur I 67 bedrijventerreinen rondom Nijlen als aandachtspunten	85
Figuur I 68 situering projectzones, kavelstructuur en oppervlakten in de kern van Bevel.....	95
Figuur I 69 eigendomsstructuur en publieke voorzieningen (grijs)	96
Figuur I 70 kwaliteiten en potenties	96
Figuur I 71 knelpunten en bedreigingen	97
Figuur I 72 overzicht van de ruimtelijke varianten.....	97
Figuur I 73 ontwerp en sfeerbeeld variant 1: dorpsweide	98
Figuur I 74 ontwerp en sfeerbeeld variant 2: dorpsplein	98
Figuur I 75 ontwerp en streefbeeld variant 3: het straatdorp.....	98
Figuur I 76 ontwerp en sfeerbeeld variant 4: de dorpscampus	99
Figuur I 77 voorkeurscenario Bevel.....	100
Figuur I 78 voorkeurscenario Bevel: doorsnede dorpsweide	100
Figuur I 79 luchtfoto site Lindekensbaan	102
Figuur I 80 concepten ontwerpend onderzoek Kessel-Station.....	103
Figuur I 81 samenvattende principes ontwerpschets Kessel-Station	104
Figuur I 82 scenario's voor invulling van de ontwerpschets Kessel-Station	105
Figuur I 83 typologieën.....	106
Figuur I 84 luchtfoto Artilat	107
Figuur I 85 ontwerpschets bedrijvenzone Artilat en omgeving.....	108
Figuur I 86 luchtfoto onderzoekszone Kessel.....	110
Figuur I 87 kwaliteiten en potenties groene binnengebieden tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.....	111
Figuur I 88 kwaliteiten en potenties groene binnengebieden tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.....	111
Figuur I 89 ontwerpen voor een fijnmazig recreatief netwerk tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.....	112
Figuur I 90 ontwerp voor een landschappelijk kader tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.....	113
Figuur I 91 structuurschets sportlandschap fort van Kessel.....	113
Figuur I 92 structuurschets landschappelijk ingepaste woningen Kapelweg	114
Figuur I 93 situering en voorzieningen onderzoekszone Nijlen centrum	116
Figuur I 94 bestaande doorsteken Nijlen centrum	117

Figuur I 95 nieuwe verbindingen	118
Figuur I 96 nieuw netwerk van trage verbindingen Nijlen centrum	118
Figuur I 97 groene invalswegen	119
Figuur I 98 groene spoorinfrastructuur	119
Figuur I 99 visualisatie groene spoorinfrastructuur	120
Figuur I 100 Nijlense beek	120
Figuur I 101 groene stapstenen	121
Figuur I 102 visualisatie kerkplein op groene sokkel.....	121

KAARTENLIJST

Kaart I 1 theoretisch aanbod Nijlen	72
Kaart I 2 theoretisch aanbod Kessel.....	72
Kaart I 3 theoretisch aanbod Bevel	72
Kaart I 4 waardering van de open ruimte.....	80
Kaart I 5 huidige bezetting van de bedrijventerreinen.....	81
Kaart I 6 huidige functies op de bedrijventerreinen.....	82

TABELLENLIJST

Tabel I 1 theoretisch aanbod langs uitgeruste wegen.....	73
Tabel I 2 aanbod in binnengebieden	73
Tabel I 3 binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebieden in Nijlen (deelgemeente)	73
Tabel I 4 binnengebieden in Kessel	74
Tabel I 5 binnengebieden in Bevel	74
Tabel I 6 vrijkomend juridisch aanbod van 07/2013 tot 01/2017	75
Tabel I 7 vrijkomend juridisch aanbod van 01/2017 tot 01/2022	75
Tabel I 8 totaal vrijkomend aanbod	76
Tabel I 9 vergelijking van behoeften en theoretisch aanbod	76
Tabel I 10 vergelijking aanbod en behoefte sociaal wonen.....	77
Tabel I 11 geraamde evolutie van het aantal senioren (bron: SVR, demografische prognoses)	78
Tabel I 12 huidige bezetting van de bedrijventerreinen (bron: GIS bedrijventerreinen en -percelen, 2011, met eigen bewerking).....	82
Tabel I 13 huidige functies op de bedrijventerreinen (bron: GIS bedrijventerreinen en -percelen, 2011, met eigen bewerking).....	82

INLEIDING

1 METHODIEK EN OPBOUW VAN HET STRUCTUURPLAN 2004

Bovenstaande titel wordt ingevoegd als kop na de titel "Inleiding".

2 EERSTE PARTIËLE HERZIENING

Aan het eind van de "INLEIDING" wordt bovenstaande titel "2. EERSTE PARTIËLE HERZIENING" ingevoegd met onderstaande bijhorende tekst en figuren.

2.1 STATUS VAN HET DOCUMENT

Dit document behelst de eerste partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan Nijlen, goedgekeurd door de deputatie op 25 juli 2004. Deze herziening moet samen met dat document worden gelezen.

2.2 METHODIEK

Voorliggende partiële herziening is een invulling van de methodiek zoals zij is beschreven in het ruimtelijk structuurplan van 2004. Op basis van een aantal nieuwe of gewijzigde inzichten, de ontwikkeling van het dagelijks beleid en participatie van de bevolking is een gedeeltelijke aanpassing van het oorspronkelijk structuurplan noodzakelijk. Belangrijke aspecten van de visie op langere termijn, beschreven in het oorspronkelijk structuurplan, blijven evenwel van toepassing.

2.3 OPBOUW VAN DE PARTIËLE HERZIENING

Zoals decretaal vereist is voorliggend document opgebouwd uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

De nummering in de tekst verwijst naar de nummering in de teksten van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen (deputatie 25 juli 2004). Een tekstkader situeert elke wijziging in de documentstructuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen. In het tekstkader wordt ook verwezen naar eventueel geschrapte teksten of te vervangen teksten. Te schrappen teksten worden in het document niet expliciet overgenomen als doorgehaalde tekst indien zij worden vervangen door een andere tekst. Zij worden enkel als doorgehaalde tekst opgenomen indien het om een welbepaalde alinea gaat.

Nieuwe bindende bepalingen worden niet genummerd zoals de bindende bepalingen in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, maar aangeduid aan de hand van een letter.

De nummering van de nieuwe kaarten, figuren en tabellen worden voorafgegaan door een letter verwijzend naar het deel waar het toe behoort. In het informatief gedeelte betreft het bijvoorbeeld 'Tabel I 1', in het richtinggevend gedeelte 'Tabel R1'.

2.4 PROBLEEMSTELLING

2.4.1 WAAROM OVERGAAN TOT EEN PARTIËLE HERZIENING?

Met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen 2004 is de basis gelegd voor de lange termijnontwikkeling van de gemeente. Delen van het document blijven sowieso in grote lijnen gelden (bijvoorbeeld bestaande ruimtelijke structuur, bepaalde ontwikkelingsprincipes enz.). De bovenlokale planningscontext is echter veranderd en moet worden geïmplementeerd op gemeentelijk niveau. Dit geldt met name voor de thema's 'wonen' en 'bedrijvigheid' (actualisatie ruimtelijk

structuurplan Vlaanderen en actualisatie ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen). Daarnaast vormen ook recente en geplande ontwikkelingen in de gemeente de basis voor de vraag naar een algemeen kader waarbinnen deze kunnen worden getoetst. De sterke groei van de gemeente leidt lokaal tot de teloorgang van (historische, bouwkundige) identiteit. Met name de ruimtelijke identiteit van de kernen moet worden vertaald in afwegingscriteria bij bouwaanvragen.

2.4.2 ELEMENTEN DIE WORDEN OPGENOMEN IN DE EERSTE PARTIËLE HERZIENING

De herziening richt zich enkel op volgende thema's:

- identiteit van de kernen
- kwalitatieve woonontwikkelingen met aandacht voor betaalbaar wonen
- economische profilering
- recreatieve en toeristische ontwikkelingsmogelijkheden.

2.5 PROCESVERLOOP VAN DE EERSTE PARTIËLE HERZIENING

De partiële herziening verloopt in vijf fasen:

- de voorstudiefase waarin een procesnota en een focusnota met het analysewerk en de eerste visievoorstellen rond een aantal strategische thema's zijn opgesteld
- de conceptfase waarin een visienota werd opgesteld
- de fase van het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- het ontwerp structuurplan (voor de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad)
- het definitief ontwerp structuurplan (voor de definitieve vaststelling door de gemeenteraad en de goedkeuring door de deputatie).

Gedurende heel het proces hebben regelmatig overleg en terugkoppeling met een **gemeentelijke begeleidingsgroep** plaatsgevonden. Deze begeleidingsgroep vormt het centraal orgaan in dit planningsproces en is verantwoordelijk voor de inhoudelijke sturing van de opdracht (evaluatie van voorstellen, voortdurende focusbepaling, tussentijdse besluitvorming) en de aan- en bijsturing van het planningsproces. Om een bestuurlijk draagvlak te behalen, is de gemeentelijke begeleidingsgroep samengesteld uit:

- een delegatie van het schepencollege
- de gemeentelijke diensten (diensthoofden van ruimtelijke ordening, communicatie, verkeer, milieu, sport enz.)
- dienst ruimtelijke planning van de provincie Antwerpen
- Ruimte Vlaanderen
- de voorzitter van de gecoro
- gemeenteraadsleden, zowel van de meerderheid als van de oppositie.

Een **dagelijks bestuur** met de leidend ambtenaar, de burgemeester en de schepen van ruimtelijke ordening zorgde voor de voorbereiding van de vergaderingen van de begeleidingsgroep en waakte over de voortgang van het planningsproces.

Reeds in de voorstudiefase is ruimte gelaten voor een uitgebreide participatie door middel van drie **dorpsdebatten**. Deze dorpsdebatten zijn een alternatief voor een klassieke inspraakvergadering met vraagstelling en laten toe om ook specifieke thema's in het planningsproces in te brengen. Ook in de fase van het voorontwerp van ruimtelijk structuurplan zijn drie dorpsdebatten met de bevolking georganiseerd. De bedoeling is de bevolking te informeren over de voortgang van het proces en feedback te verkrijgen op de voorstellen.

In de loop van het proces zijn ook **thematische workshops** georganiseerd. Doel van zo'n workshop is om samen met relevante stakeholders en partners een strategisch thema dat binnen de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan bod komt, te bespreken. De deelnemers krijgen de kans om de resultaten van het onderzoek, de ontwikkelde ideeën, de mogelijke oplossingsrichtingen te becommentariëren en op realiteitswaarde en haalbaarheid te toetsen. Twee workshops hebben plaatsgevonden: één met economische actoren en één met deskundigen uit de toeristisch-recreatieve sector. De resultaten ervan zijn verwerkt in het voorliggend document.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het doorlopen proces.

VOORSTUDIE (PROCESNOTA EN FOCUSNOTA)

<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
bespreken eerste procesnota en analysewerk	gemeentelijke begeleidingsgroep 1	22 april 2013
bespreken ontwerp procesnota en verder analysewerk	dagelijks bestuur	6 augustus 2013
overmaken documenten voor begeleidingsgroep 2	ontwerpbureau	29 augustus 2013
bespreken ontwerp focusnota en voorbereiden participatiemoment	gemeentelijke begeleidingsgroep 2	5 september 2013
bespreken aanvullingen focusnota en voorbereiden participatiemoment	dagelijks bestuur	17 september 2013
overmaken aangepaste procesnota en aangepaste focusnota	ontwerpbureau	1 oktober 2013
bespreken aangepaste focusnota en voorbereiden participatiemoment	gemeentelijke begeleidingsgroep 3	8 oktober 2013
bespreken ontwerpend onderzoek Kessel en Nijlen	dagelijks bestuur	20 oktober 2013
toetsen analyse en eerste visievoorstellen	participatiemoment 1 onder vorm van dorpsdebatten samen met de gemeentelijke communicatiedienst	24 oktober 2013 Bevel 7 november 2013 Kessel 14 november 2013 Nijlen
bespreken ontwerpend onderzoek Kessel en Nijlen	dagelijks bestuur	4 november 2013
opmaken verslag dorpsdebatten	ontwerpbureau	eerste helft november 2013

CONCEPTFASE (VISIENOTA)

<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
overmaken documenten voor begeleidingsgroep 4	ontwerpbureau	12 november 2013
bespreken wonen, economie	gemeentelijke begeleidingsgroep 4	19 november 2013
overmaken ontwerp visienota	ontwerpbureau	13 december 2013
bespreken ontwerp visienota en toeristisch-recreatieve structuur	gemeentelijke begeleidingsgroep 5	20 december 2013

VOORONTWERP STRUCTUURPLAN

<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
aftoetsen ontwerp woningbouwprogrammatie en verdere aanpak	provincie Antwerpen	donderdag 9 januari 2014
ontwerpend onderzoek Kessel bedrijventerrein en verdere uitwerking toeristisch-recreatieve structuur	ontwerpbureau	eerste helft van januari 2014
overmaken documenten voor begeleidingsgroep 6	ontwerpbureau	dinsdag 21 januari 2014
bespreken Kessel en toeristisch-recreatieve structuur	gemeentelijke begeleidingsgroep 6	dinsdag 28 januari 2014 (9.15 u.)
vertalen focusnota en visienota in voorontwerp structuurplan	ontwerpbureau	januari, februari en maart 2014
overmaken documenten voor begeleidingsgroep 7	ontwerpbureau	woensdag 19 maart 2014
workshop economische actoren	samenstelling vastgelegd	maandag 24 maart 2014
bespreken documenten	gemeentelijke begeleidingsgroep 7	dinsdag 25 maart 2014
toelichten stand van zaken van het uitgevoerd onderzoek	gecoro	woensdag 26 maart 2014
toelichten stand van zaken van het uitgevoerd onderzoek	schepencollege	dinsdag 22 april 2014
overmaken voorontwerp 1 voor begeleidingsgroep 8	ontwerpbureau	dinsdag 22 april 2014
toelichten stand van zaken van het uitgevoerd onderzoek	participatiemoment 2 onder vorm van dorpsdebatten samen met de gemeentelijke communicatiedienst	23 april 2014 Nijlen 29 april 2014 Kessel 5 mei 2014 Bevel
bespreken eerste versie voorontwerp structuurplan	gemeentelijke begeleidingsgroep 8	dinsdag 29 april 2014
bespreken bindende bepalingen	dagelijks bestuur	maandag 19 mei 2014
workshop toerisme en recreatie	samenstelling vastgelegd	woensdag 11 juni 2014
overmaken voorontwerp 2 voor begeleidingsgroep 9	ontwerpbureau	vrijdag 13 juni 2014
bespreken tweede versie voorontwerp structuurplan	gemeentelijke begeleidingsgroep 9	vrijdag 20 juni 2014
overmaken voorontwerp structuurplan voor plenaire vergadering	ontwerpbureau	dinsdag 1 juli 2014
toelichten voorontwerp structuurplan	gecoro	donderdag 31 juli 2014
bespreken voorontwerp structuurplan	plenaire vergadering	dinsdag 12 augustus 2014

ONTWERP EN DEFINITIEF STRUCTUURPLAN

<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
overmaken ontwerp structuurplan voor begeleidingsgroep 10	ontwerpbureau	vrijdag 12 september 2014
bespreken ontwerp structuurplan	gemeentelijke begeleidingsgroep 10	maandag 22 september 2014

voorlopige vaststelling ontwerp structuurplan	gemeenteraad	dinsdag 7 oktober 2014
openbaar onderzoek	gemeente	woensdag 12 november 2014 tot en met maandag 9 februari 2015
organiseren van een infomarkt in Githo Nijlen	gemeente	woensdag 19 november 2014
tentoonstellen van panelen in gemeentehuis	gemeente	donderdag 20 november 2014 tot en met maandag 9 februari 2015
uitbrengen advies aan college	gecoro	woensdag 1 april 2015
bespreken definitief structuurplan	gemeentelijke begeleidingsgroep 11	dinsdag 21 april 2015
definitieve vaststelling structuurplan	gemeenteraad	dinsdag 5 mei 2015

DEEL 1 INFORMATIEF GEDEELTE

II PLANNINGSCONTEXT

1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Onderstaande titel wordt ingevoegd als kop na de titel "Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen".

1.1 OORSPRONKELIJK DOCUMENT

Volgende tekst vult de tekst onder titel "1.1. OORSPRONKELIJK DOCUMENT" aan.

1.2 HERZIENINGEN VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Sinds de vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in 1997 zijn twee herzieningen doorgevoerd (2004, 2011). In deze herzieningen zijn zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitdagingen vastgesteld. Zij zijn vaak thematisch opgedeeld. Voorbeelden zijn bijgestelde woningbehoefteprognoses en vraag naar bedrijventerreinen, wijzigingen in de lijninfrastructuur, implementatie van het grond- en pandenbeleid en de cijfermatige uitdagingen voor landbouw en natuur. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en zijn herzieningen verdelen de verschillende uitdagingen over de vijf provincies. Het is aan de provincies om de uitdagingen via hun structuurplannen verder op te splitsen op gemeentelijk niveau.

1.3 DOORWERKING OP GEMEENTELIJK NIVEAU

De herziening van het gemeentelijk structuurplan voldoet aan de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

- De basisdoelstellingen voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen vinden hun weerslag in het gemeentelijk structuurplan (het behouden en het versterken van het buitengebied, het bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied, het concentreren van economische activiteiten in de bestaande economische structuur en het optimaliseren van verkeers- en vervoersinfrastructuur).
- Er wordt tegemoetgekomen aan de ruimtelijke principes van onder andere het fysisch systeem als structuurbepalende basis en de gedeconcentreerde bundeling.
- Meer bepaald voldoet het gemeentelijk structuurplan aan de bepalingen voor het buitengebied en de doelstellingen die daar zijn gesteld (het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van versnippering, het bundelen van de ontwikkeling in de kernen, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit, het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem, het bufferen van de natuurfunctie).

2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Onderstaande titel wordt ingevoegd als kop na de titel "Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen".

2.1 OORSPRONKELIJK DOCUMENT

Volgende tekst vult de tekst onder titel "2.1. OORSPRONKELIJK DOCUMENT" aan.

2.2 HERZIENINGEN VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN

Het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (2003) is partieel herzien in 2011. Voor Nijlen gelden onderstaande wijzigingen. Een belangrijk element hierin is dat de typering 'gemeenten met een hoofddorp type III' is afgeschaft.

Wonen

- De selecties met betrekking tot het wonen zijn veranderd. In de herziening zijn Nijlen en Kessel aangeduid als hoofddorp en Kessel-Station en Bevel als woonkern. In het oorspronkelijk plan waren Nijlen, Kessel (inclusief Kessel-Station) en Bevel nog woonkernen. Als gevolg daarvan is ook het beleid voor de verschillende dorpen veranderd.
 - In hoofddorpen wordt ingezet op kernversterking door middel van verdichting en inbreiding. Daarvoor komt in eerste instantie het woongebied in beeld. Als deze niet kunnen worden ontwikkeld, wordt gekeken naar woonuitbreidingsgebieden. Indien het dan nog niet mogelijk is, komen gebieden met een andere bestemming in aanmerking.
 - In woonkernen wordt de woonbehoefte opgevangen in het bestaand aanbod, zijnde gronden langs uitgeruste weg in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en RUP's, gronden in woongebied langs niet uitgeruste weg (binnengebieden).
- De woningbehoefte en taakstellingen zijn gekoppeld aan de bevolkingsprognoses van de Studiedienst Vlaamse Regering. Er is dus aangegeven hoeveel Nijlen nog kan groeien. Wat dit concreet cijfermatig voor Nijlen betekent, staat verwerkt in deel IV, hoofdstuk 1 van voorliggend document.

Economie

In het oorspronkelijk structuurplan waren voor de gemeente Nijlen (dat toen uit enkel woonkernen bestond) geen mogelijkheden voor een bijkomend bedrijventerrein. Er werd wel ruimte gegeven voor de realisatie van een terrein ten behoeve van de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven.

In de herziening staat dat elke gemeente de mogelijkheid heeft om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te leggen. Dit bedrijventerrein wordt in principe en bij voorkeur gekoppeld aan een (bedrijfsondersteunend) hoofddorp. In de gemeente Nijlen worden Nijlen en Kessel als dusdanig gecategoriseerd. Het kan ook bij een bestaande KMO-zone bij een woonkern of een bestaande grote ontsluitingsinfrastructuur bij een woonkern. De gemeente kan kiezen voor meerdere locaties of voor de samenvoeging van terreinen. Qua grootte wordt 5 ha als richtinggevend maximum meegegeven. Er mag geen handel worden ondergebracht op het bedrijventerrein. Indien de gemeente een bijkomend bedrijventerrein wenst, moet dit worden verantwoord in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De provincie moedigt de gemeenten aan om intergemeentelijk samen te werken.

Recreatie

De vallei van de Grote Nete is aangeduid als een strategisch rustgebied. De samenvloeiing van rivieren en kanalen wordt gezien als een herkenningsteken. In Nijlen zijn, behalve de rivieren, geen bovenlokale knoop- of attractiepunten. De

provincie maakt een visie op voor clusters van weekendverblijven. Daarnaast geeft zij aan dat de visclubs die aanwezig zijn langs de twee rivieren in Nijlen, als aandachtspunt gelden.

Mobiliteit

N13 Lier - Kessel - Nijlen - Herentals is aangeduid als secundaire weg type III. Ook N116 Broechem - Nijlen is een secundaire weg type III. Dit type weg heeft geen doorgaande functie. De focus ligt op de verbetering van de verblijfsfunctie en leefkwaliteit. Er wordt ruimte geboden aan openbaar vervoer.

2.3 DOORWERKING OP GEMEENTELIJK NIVEAU

De herziening van het gemeentelijk structuurplan voldoet aan de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen.

- De basisdoelstellingen van het provinciaal structuurplan vormen de basis voor de herziening van het gemeentelijk structuurplan. Er wordt aangesloten op de natuurlijke structuur en omgegaan met fragmentatie en verstedelijking. De ruimtelijk-economische structuur wordt versterkt en geconcentreerd. Ook wordt getracht om de stedelijke en open ruimte kwaliteiten fundamenteel te verhogen.
- Voor wat betreft het ruimtelijk concept en de daaraan gerelateerde indeling in hoofdruimten strookt het gemeentelijk structuurplan met de geschetste ontwikkelingsperspectieven voor de hoofdruimten 'Netegebied' en 'oostelijke netwerken'. Het structuurplan is ook uitgelijnd op de vijf onderscheiden deelstructuren, de synthese van gewenste ruimtelijke structuur, de (gewijzigde) selecties in beleidscategorieën en hun ontwikkelingsperspectieven.
- Meer bepaald wordt voldaan aan de gedetailleerde bepalingen en selecties van de herzieningen van het provinciaal structuurplan voor wat betreft wonen, economie, recreatie en mobiliteit.

5 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN RUIMTELIJKE UITVOERINGS- PLANNEN

De titel "5 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG" wordt vervangen door de bovenstaande titel "5 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN".

5.1 GOEDGEKEURDE BPA'S

De subtitel "**goedgekeurde BPA's**" wordt vervangen door de bovenstaande titel "5.1. GOEDGEKEURDE BPA'S".
De subtitel "**BPA's in opmaak**" en de bijhorende alinea worden geschrapt en vervangen door onderstaande tekst.
De tekst is niet langer actueel en een aantal plannen die in 2004 in opmaak waren, zijn nu in opmaak of goedgekeurd als ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de gemeente Nijlen zijn volgende bijzondere plannen van aanleg van toepassing:

- Varkensdijk (17/02/1987)
- Klokkenlaan (17/11/2004) (herbestemming woongebied en woonuitbreidingsgebied naar zone voor openbaar nut)
- sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (01/12/2004)
- Kerkeblokken/Schransveld (03/03/2005) (planologische ruil tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied).

5.2 GOEDGEKEURDE BOVENLOKALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Achteraan onder hoofdstuk "5. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN" wordt de paragraaf "5.2. GOEDGEKEURDE BOVENLOKALE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN" ingevoegd met bijhorende onderstaande teksten, kaarten en figuren.

5.2.1 GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'ONDERDELEN GROTE EENHEID NATUUR VALLEI VAN DE GROTE NETE BENEDENSTROOMS'

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'onderdelen grote eenheid natuur vallei van de Grote Nete benedenstrooms' is het uiterste zuidoosten van de gemeente Nijlen bestemd als natuurgebied. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is vastgesteld door de Vlaamse regering op 4 februari 2005.

5.2.2 AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED LIER

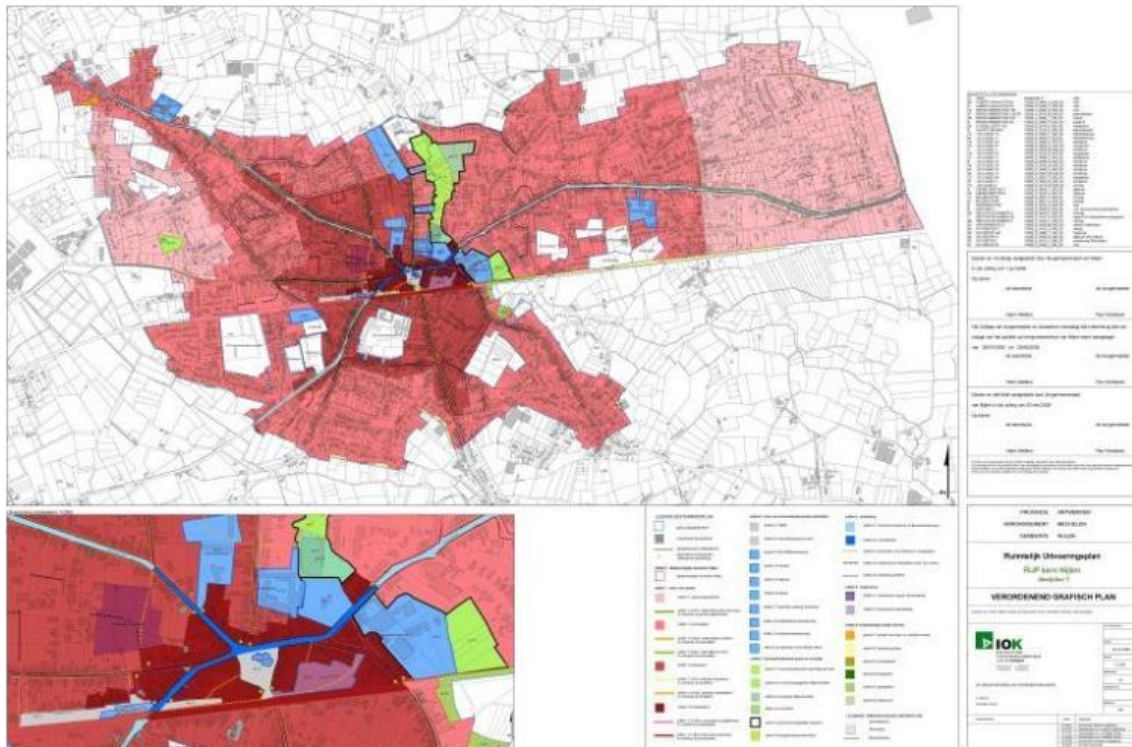
Het kleinstedelijk gebied Lier is afgebakend. Binnen de afbakingslijn wordt de stedelijke rol van Lier en zijn centrum-functie voor het ommeland verder uitgebouwd. Parallel met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening, zijn diverse andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt voor de herbestemming van gebieden. Deze zijn goedgekeurd door de Vlaamse regering op 28 juli 2006. Concreet heeft dit zich onder andere geuit in bijkomende woon-, recreatie- en bedrijventerreinontwikkelingen.

5.3 GOEDGEKEURDE GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Achteraan onder hoofdstuk "5. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN" wordt de paragraaf "5.3. GOEDGEKEURDE GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN" ingevoegd met bijhorende onderstaande teksten, kaarten en figuren.

5.3.1 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'KERN NIJLEN'

Figuur I 1 grafisch plan ruimtelijk uitvoeringsplan kern Nijlen



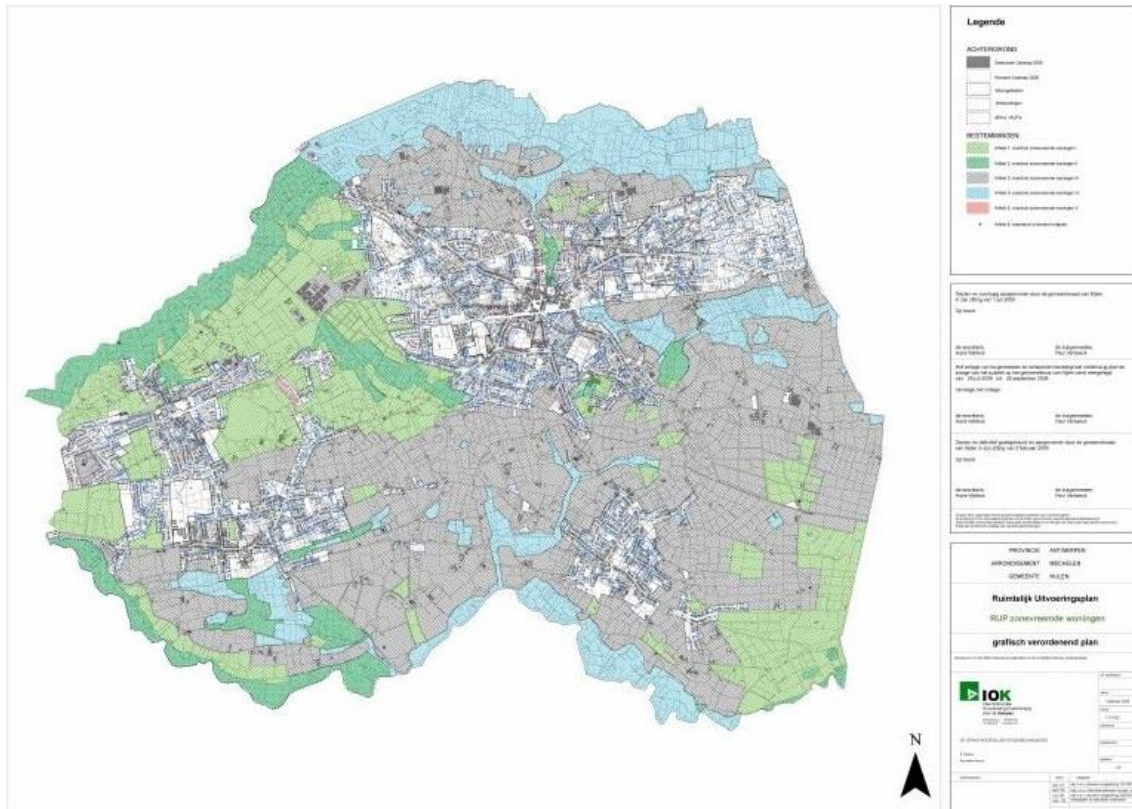
Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'kern Nijlen', goedgekeurd op 10 september 2009, bevat de volgende krachtlijnen.

- In het dorp is een concentrische zonering toegepast van achtereenvolgens handelskern, dorpskern, woonwijken, groen lappendeken.
- Een gedeelte van de invalswegen (Broechemsesteenweg, J. E. Claeslaan, Bouwelsesteenweg, Bevelsesteenweg, Rector de Ramstraat) vormen een uitzondering op deze zonering en hebben aparte bestemmingsvoorschriften gekregen.
- Binnen de bestemmingen zijn bepalingen opgenomen voor wat betreft meergezinswoningen. Appartementen kunnen worden gebouwd op bepaalde plaatsen langs de invalswegen en in het handelscentrum (boven de winkels).
- Er wordt ingezet op het behoud van kernondersteunende voorzieningen.
- Langs de Nijlense beek wordt een gemeentelijk park aangelegd.
- De aanwezige bedrijven in het woongebied zijn getoetst aan hun mogelijke verweefbaarheid. Acht van de negen bedrijven zijn verweefbaar, waarvoor de bestemming woongebied blijft behouden.
- In het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de woonuitbreidingsgebieden (Nieuwe Bossen, ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde recreatie', Doelstraat, BPA 'Kerkeblokken', Vijfhoek, Dorselvelden, BPA 'Klokkenlaan') buiten beschouwing gelaten.

Op basis van een mobiliteitsonderzoek (zie mobiliteitsplan) is het omleidingswegtracé ten noorden van de kern geschrapt. Een uitzondering hierop vormt het meest westelijk deel dat gereserveerd blijft voor de ontsluiting van het eventueel bedrijventerrein.

5.3.2 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'ZONEVREEMDE WONINGEN'

Figuur 1 2 grafisch plan ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen



In het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde woningen', goedgekeurd op 2 april 2009, zijn toekomstperspectieven geschetst voor de woningen en hun bijgebouwen die zijn gelegen buiten woonbestemmingen. In het plan is onderscheid gemaakt in vijf overdrukken die zijn ontworpen op basis van de kwetsbaarheid van het gebied. Per overdruk zijn voorschriften opgenomen waarbinnen de activiteiten zich moeten kaderen.

5.3.3 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AQUA'

In het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Aqua' is de bestemming 'agrarisch gebied' volgens het gewestplan vervangen door een zone voor openbaar nut voor de inplanting van een waterzuiveringsstation. Het ruimtelijk uitvoeringsplan is goedgekeurd op 18 december 2008.

5.3.4 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'ZONEVREEMDE SPORT EN RECREATIE'

In het ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde sport en recreatie', goedgekeurd op 10 december 2009, zijn toekomstperspectieven geschetst voor de sport- en recreatievoorzieningen, gelegen buiten sport- en recreatiebestemmingen. Het gaat concreet om zes deelplannen met daarin de volgende planologische keuzes:

- Laarstraat (KFC Bevel en FC Hutsepot en omgeving): bestendiging van de sportfunctie
- Rector De Ramstraat (chiro Jong Leven): bestendiging van de recreatiefunctie
- Rooiestraat (Bevel, tuinen en woningen): herbestemming als landschappelijk waardevol gebied met een verwijzing naar de wetgeving omtrent zonevreemde woningen
- Tibourstraat (park met verschillende vormen van recreatie bij kunstacademie): bestendiging van de recreatiefunctie
- Vredestraat (Kessel-Station, privétuin): herbestemming als landschappelijk waardevol gebied
- Waaiberg (Bevel-Heikant): herbestemming als landschappelijk waardevol gebied met een verwijzing naar de wetgeving omtrent zonevreemde woningen.

Figuur I 3 voorbeeld van grafisch plan ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde sport en recreatie



5.4 GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN IN VOORBEREIDING

5.4.1 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'KERN KESSEL'

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'kern Kessel' wordt parallel met de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgemaakt. Zo kan een nieuw ruimtelijk kader worden opgemaakt voor Kessel en kunnen de bevindingen uit het structuurplanningsproces direct worden ingeplugd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarbij gaat het vooral om de identiteit van de dorpskern en de vertaling ervan in concrete bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

5.4.2 RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'KATERSTRAAT'

Voor het hobbycenter Hens aan Katerstraat wordt momenteel een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Het voorziet in stedenbouwkundige bepalingen voor het zonevreemd handelsbedrijf waarvoor eerder een BPA is vernietigd. In het ontwerp wordt uitgegaan van een ontwikkeling in twee fasen: een eerste fase waarin het gebied langs de Nijlense beek wordt ingericht als presentatiepark, en een tweede waarin wordt toegewerkt naar nieuwbouw aan de straatzijde en de omvorming van het presentatiepark tot kernondersteunend park.

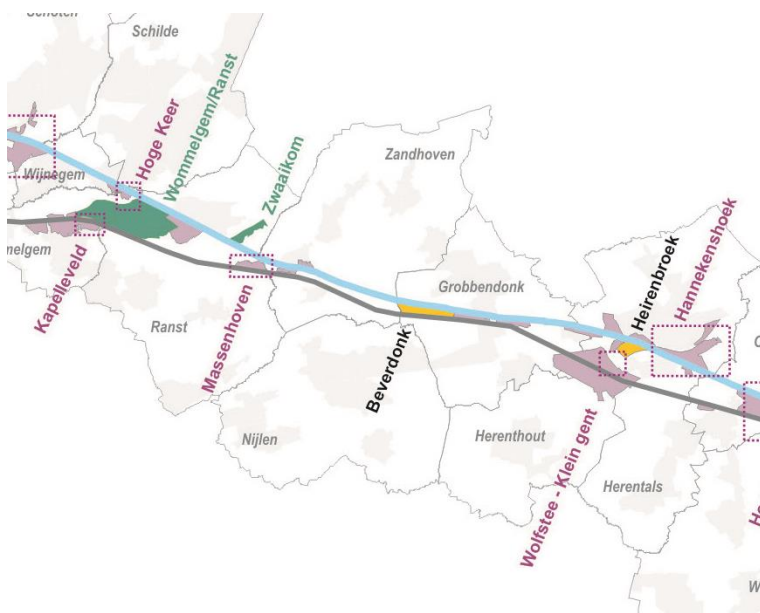
7 ANDERE BELEIDSPLANNEN, STUDIES EN PROJECTEN

De titel "7 SECTORALE STUDIES EN BELEIDSPLANNEN" en de bijhorende tekst en figuren worden vervangen door de bovenstaande titel "7 ANDERE BELEIDSPLANNEN, STUDIES EN PROJECTEN". Onder deze nieuwe titel wordt onderstaande tekst met bijhorende figuren ingevoegd.

7.1 GEWESTELIJKE BELEIDSPLANNEN, STUDIES EN PROJECTEN

7.1.1 ECONOMISCH NETWERK ALBERTKANAAL

Figuur 1 4 projecten in het economisch netwerk Albertkanaal nabij Nijlen



Het economisch netwerk Albertkanaal (ENA) is van Vlaams niveau. In het ENA zijn en worden grote bedrijventerreinen aangelegd die inspelen op de aanwezigheid van de (inter)nationale weg- en waterinfrastructuur. De economische bundel ligt direct ten noorden van de gemeente Nijlen. Recente voorbeelden van nieuwe bedrijventerreinen in de nabijheid van Nijlen zijn onder andere Beverdonk te Grobbendonk, Heirenbroek te Herentals en Portaal Lammerdries te Olen. Daarnaast worden bestaande bedrijventerreinen vernieuwd en geïntensiveerd (wat vooral het geval is in Wommelgem, Ranst, Herentals en Olen).

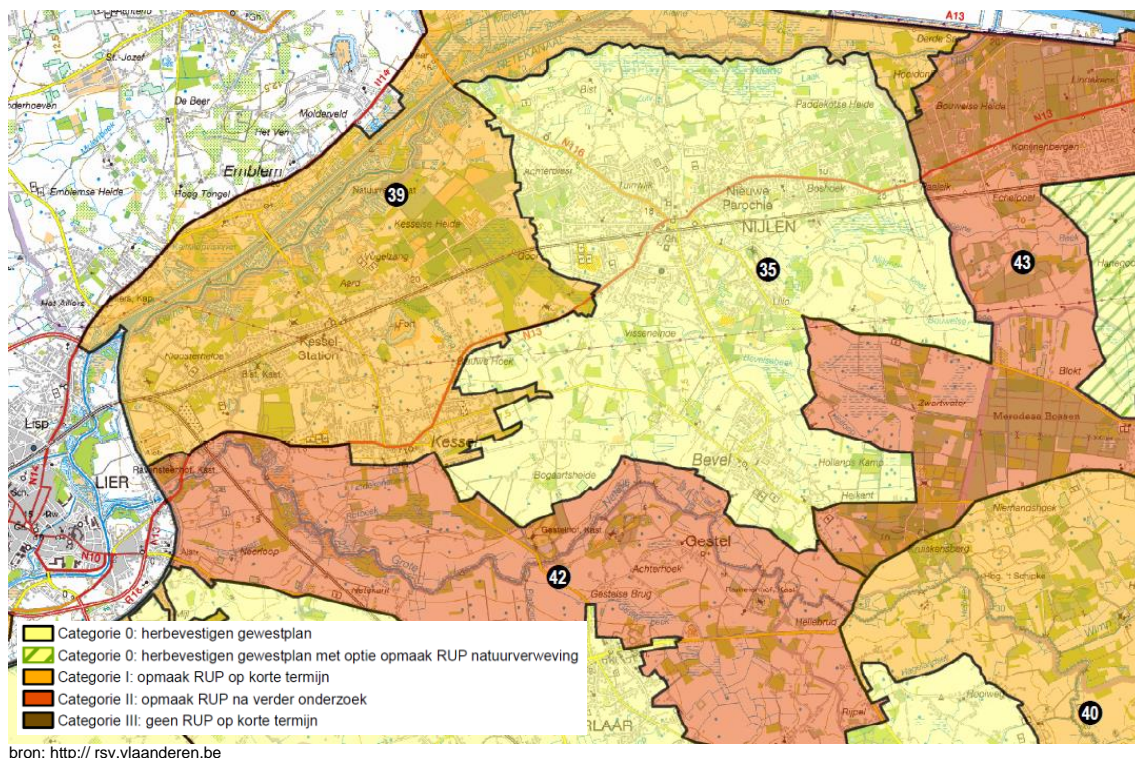
7.1.2 TWEEDE SPOORONTSLUITING VAN DE HAVEN VAN ANTWERPEN

Een plan-milieueffectenrapport (plan-MER) voor de verbeterde spoorontsluiting van de haven van Antwerpen is in opmaak. Er wordt een nieuwe verbinding gezocht met zowel de IJzeren Rijn (Mönchengladbach) als de Montzenroute (Aachen). In juni 2013 is bekend geworden dat van de oorspronkelijke vier varianten er twee zullen worden onderzocht op hun milieueffecten.

- Variant 1 'tracé E313' gaat uit van een nieuw tracé tussen Antwerpen en Herentals, gebundeld met E313 en met aansluiting op het regulier spoor ter hoogte van Herentals. Deze variant heeft enkel positieve effecten op de situatie in Nijlen.
- Variant 2 'lange boortunnel' bevat een nieuwe tunnel tussen Antwerpen en Lier. De goederentreinen zullen de tunnel verlaten in de gemeente Nijlen en bovengronds door de kernen van Kessel-Station en Nijlen rijden.

7.1.3 AFBAKENING VAN DE NATUURLIJKE EN DE AGRARISCHE STRUCTUUR (AGNAS)

Figuur I 5 uittreksel afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur - operationeel uitvoeringsprogramma



In uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werkte de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos uit voor de regio Neteland. Op 21 december 2007 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie. Zij keurde zowel de beleidsmatige herbevestiging van delen van het agrarisch gebied op de bestaand gewestplannen als een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. Binnen de gemeente Nijlen zijn volgende acties in dit uitvoeringsprogramma opgenomen (zie bovenstaande figuur):

- 35. landbouwgebied Visseneinde: herbevestiging van het agrarisch gebied
- 39. vallei van de Kleine Nete tussen Lier en Albertkanaal, Molenbeek en Kesselse heide: opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de realisatie van de veiligheid- en natuurlijksdoelstellingen van het geactualiseerd Sigmaphan in de vallei van de Kleine Nete
- 40. Grote Netevallei van Hellebrug tot Heist-op-den-Berg en mondingsgebied van de Wimp: bevestigen van de gewestplannen voor de landbouwgebieden Hooiweg, ten noorden van Berlaar en Bekeneinde samen met de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de realisatie van de veiligheid- en natuurlijksdoelstellingen van het geactualiseerd Sigmaphan in de vallei van de Grote Nete en het mondingsgebied van de Wimp
- 42. Grote Netevallei van Lier tot Hellebrug en vallei van de Gestelbeek: opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:
 - het versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Grote Nete en het verweven van landbouw en natuur in delen van de vallei
 - het differentiëren van het gebied van de vallei van de Gestelbeek en Kijfbossen als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied met mogelijkheid voor bosuitbreiding (richtcijfer: 50 ha)
- 43. Merodese bossen en Hanegoor - Zelle: opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- het differentiëren van Hanegoor - Zelle als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied (natuur, groen, bosgebied) en het versterken van de bosstructuur van de Merodese bossen (richtcijfer 25 ha)
- het bevestigen van de gewestplannen voor het landbouwgebied ten westen van de Merodese bossen.

Vanuit dit kader zijn volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen in voorbereiding op het grondgebied Nijlen:

- vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg (overlegproces opgestart in december 2010, procesnota 4 van augustus 2013, gebied 40 in het operationeel uitvoeringsprogramma)
- vallei van de Kleine Nete en Nete tussen Grobbendonk en Lier (start in 2014, coördinatie door de gouverneur van de provincie Antwerpen).

Volgende ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn definitief vastgesteld (zie ook 5.2):

- 'onderdelen grote eenheid natuur Vallei van de Grote Nete benedenstrooms' (Heist-op-den-Berg, Herenthout, Hulshout en Nijlen, definitief vastgesteld op 4 februari 2005).

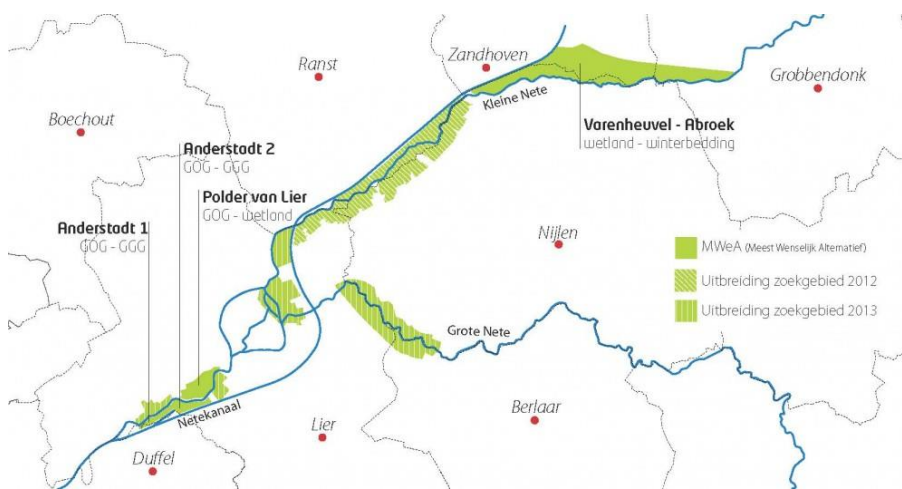
7.1.4 PLANNING VAN HET WATERBELEID

SIGMAPLAN

Het Sigmaplan heeft tot doel Vlaanderen beter te beschermen tegen overstromingen. Langs de Schelde en haar zijrivieren wordt gezocht naar geschikte plaatsen om overstromingsgebieden in te richten. In diverse projectgebieden worden werken uitgevoerd voor de verbetering van de veiligheid, de natuur en de recreatie.

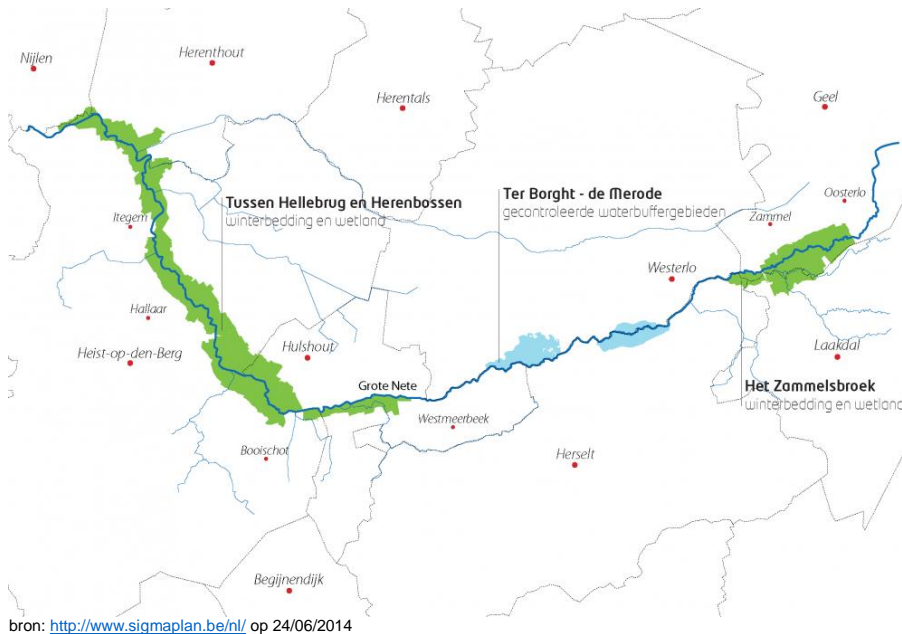
In de gemeente Nijlen zijn twee projectgebieden vastgelegd: enerzijds 'Nete en Kleine Nete' in het noorden, en anderzijds 'vallei van de Grote Nete' in het uiterste zuidoosten.

Figuur I 6 overzicht Sigma-projectlocatie Nete en Kleine Nete



bron: <http://www.sigmaplan.be/nl/> op 24/06/2014

Figuur I 7 overzicht Sigma-projectlocatie Vallei van de Grote Nete



In het projectgebied 'Nete en Kleine Nete' zijn reeds dijken verhoogd en gecontroleerde overstromingsgebieden (GOG's) aangelegd om de veiligheid te bevorderen. Doel van het Sigmaplan is om de veiligheidsfunctie verder op te voeren. Dit kan enerzijds door de bestaande GOG's verder te optimaliseren in functie van de nieuwe inzichten en dijken lokaal te verlagen of te onderbreken zodanig dat het water het achterliggend gebied kan instromen. Ook worden er verschillende natuurtypes gerealiseerd: van getijdennatuur tot wetland, rietland en natte graslanden. Daar waar mogelijk kan agrarisch medegebruik worden georganiseerd.

In de 'vallei van de Grote Nete' tussen Nijlen en Geel krijgt de kronkelende rivier opnieuw meer ruimte via een combinatie van de aanleg van een winterbedding en gecontroleerde waterbergingsgebieden (GOG's zonder ringdijk). De winst is dubbel: de kans op overstromingen vermindert en er kan geleidelijk aan weer waardevolle natte natuur groeien in de vorm van wetland. Tegelijkertijd worden kansen geboden voor natuurgerichte recreatie via fiets- en wandelroutes langs weilanden, kastelen en hoeveuwinkels.

WATERTOETS

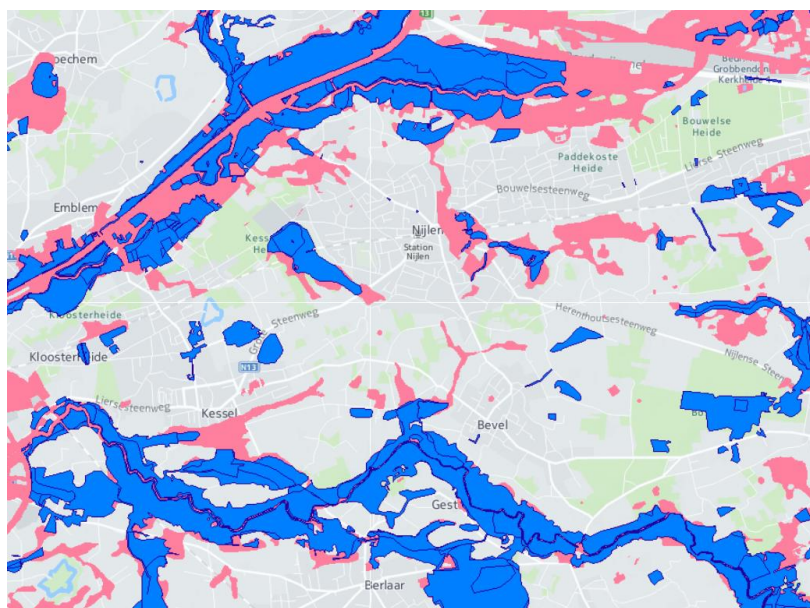
De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma. De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het decreet 'integraal waterbeleid' in werking trad. Op 1 maart 2012 trad een aangepast uitvoeringsbesluit 'watertoets' in werking. Dit besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 14 oktober 2011. Het besluit bepaalt dat de vergunningverlenende overheid moet nagaan of er sprake kan zijn van schadelijke effecten voor het watersysteem. In een aantal gevallen is ook bijkomend advies nodig over mogelijke effecten op het oppervlakte-water of grondwater. Elementen die in rekening worden gebracht bij de mogelijke aanwezigheid van negatieve effecten, zijn:

- de al of niet aanwezigheid van mogelijk of effectief overstromingsgevoelige gebieden
- de toename van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en andere verharde oppervlakte (inclusief wegnis in geval van een verkaveling)
- de ligging ten opzichte van de waterlopen

- de aard van de vegetatiewijzigingen
- de aanwezigheid van ondergrondse constructies.

Om deze adviesvraag verder te structureren is een kaart opgesteld met de mogelijke en effectief overstromingsgevoelige gebieden. Deze kaart moet verplicht worden geraadpleegd bij het toepassen van de watertoets. Naast deze kaart kunnen ook andere kaarten worden geraadpleegd zoals de kaart met de grondwaterstromingsgevoelige gebieden, de winterbedkaart of de hellingenkaart. De kaart met de overstromingsgevoelige gebieden voor het grondgebied Nijlen wordt weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 18 overstromingsgevoelige gebieden in Nijlen



bron: <http://www.geopunt.be/kaart> op 02/09/2014

ZONERINGSPLAN EN INVESTERINGSPROGRAMMA

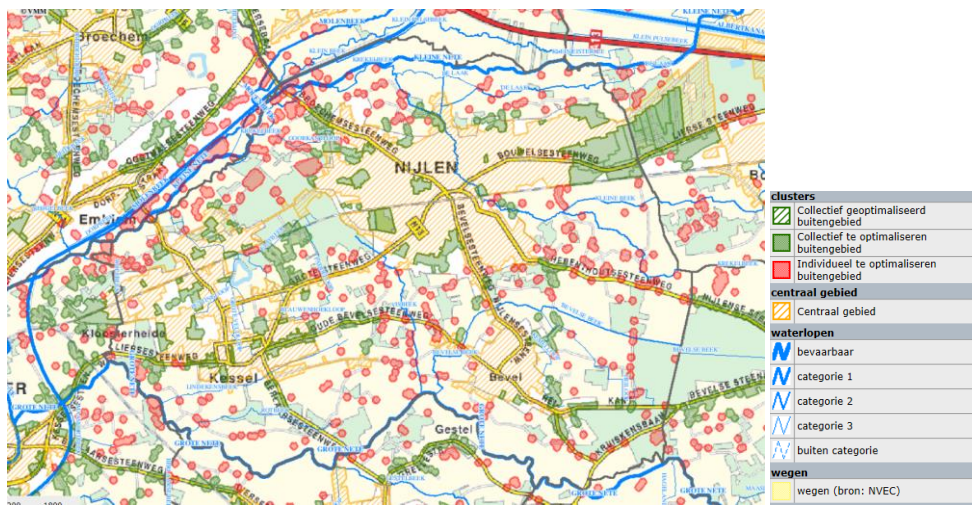
Om een goede waterkwaliteit te hebben, is het nodig dat huishoudelijke afvalwaters worden gezuiverd of gesaneerd. In uitvoering van het uitvoeringsbesluit van 10 maart 2006 zijn hiertoe per gemeente zoneringsplannen opgemaakt door de Vlaamse milieumaatschappij (VMM). Het zoneringsplan geeft aan in welke zones het economisch voordeliger is om rioleringen aan te leggen en waar het aangewezen is om individuele behandelingsinstallaties (IBA's) voor afvalwaters te plaatsen. Het definitief zoneringsplan voor de gemeente Nijlen is goedgekeurd op 9 juni 2008 door de Vlaamse regering. Dit plan is 6 jaar geldig. Het plan maakt een onderscheid tussen:

- het centraal gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation (oranje gearceerd)
- het geoptimaliseerd buitengebied met recente aansluiting op een zuiveringsstation (groen gearceerd)
- het collectief te optimaliseren buitengebied waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd (groen)
- het individueel te optimaliseren buitengebied waar het afvalwater individueel zal moeten worden gezuiverd door middel van een IBA (rood).

Op basis van dit zoneringsplan is door de Vlaamse milieumaatschappij een uitvoeringsplan opgemaakt. In deze plannen wordt een prioriteit toegekend aan de nodige investeringen en aan de verantwoordelijke actor (de gemeente, de Vlaamse overheid of de burger) voor de uitvoering van de projecten. Op 26 augustus 2013 is het eerste kwartaalprogramma 2014 voor de aanleg en verbetering van gemeentelijke rioleringen, KWZI's, en IBA's goedgekeurd door de Vlaamse minister van leefmilieu. Op 20 december 2013 is het investeringsprogramma 2015 - 2019 goedgekeurd voor de optimalisatie van

de bovengemeentelijke zuiveringsinfrastructuur. In Nijlen is de renovatie van de riolering Kessel-Dorp in het investeringsprogramma 2015 - 2019 opgenomen.

Figuur I 9 zoneringsplan Nijlen



bron: <http://geoloket.vmm.be/zoning/map.phtml> op 17 april 2014

SIGNAALGEBIEDEN

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming, zoals woongebied of industriegebied, die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat zij kunnen overstromen of omdat zij omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. In haar aanpak tegen wateroverlast heeft de Vlaamse regering beslist om deze signaalgebieden aan een verdere analyse te onderwerpen. Als uit dat onderzoek blijkt dat het effectief ontwikkelen van de huidige bestemming van het signaalgebied nadelig is voor het waterbergend vermogen, dan zal de manier waarop de ontwikkeling van het signaalgebied wordt gerealiseerd, aan bijkomende voorwaarden moeten voldoen of - als dat niet voldoende is - zal een nieuwe invulling voor het gebied worden gezocht. In afwachting van de analyse van een signaalgebied werd de mogelijkheid tot bewarend beleid gecreëerd. Hierdoor wordt het mogelijk de ontwikkeling van de huidige bestemming in signaalgebieden op te schorten om zo de mogelijkheid tot bijkomende voorwaarden of eventuele herbestemming niet te hypothekeren. Op 17 april 2014 was nog geen enkel signaalgebied in de gemeente behandeld. Het overzicht van de signaalgebieden wordt gegeven in onderstaande figuur.

Figuur I 10 signaalgebieden in Nijlen

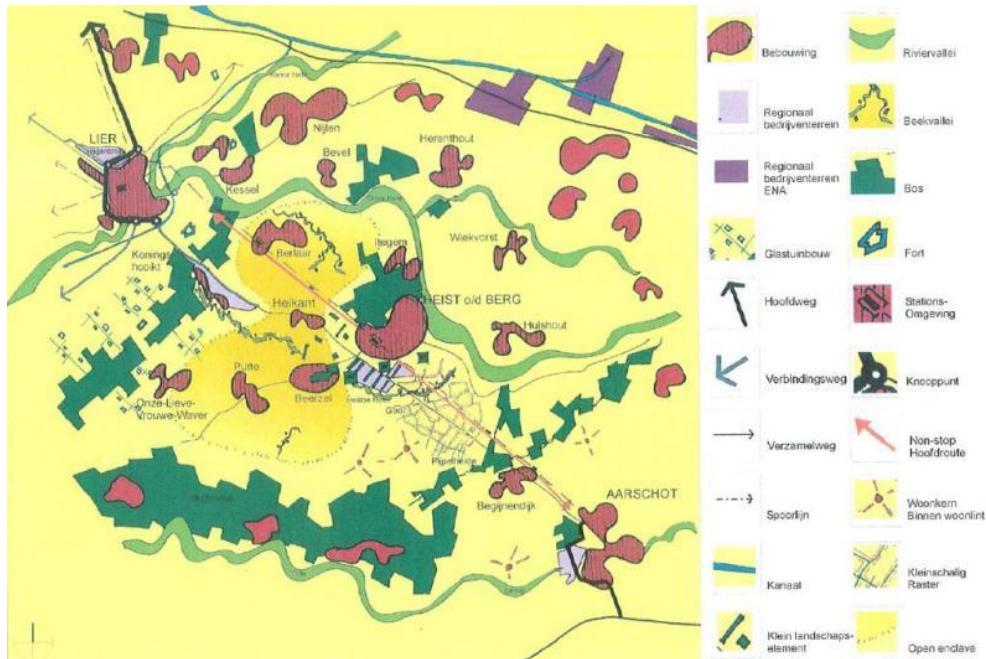


bron: <http://geoloket.vmm.be/bekkenwerking/map.phtml?config=signaal&resetsession=Y> op 17 april 2014

7.2 PROVINCIALE BELEIDSPANNEN, STUDIES EN PROJECTEN

7.2.1 PROVINCIAAL ECONOMISCH NETWERK LIER - AARSCHOT

Figuur I 11 structuurschets provinciaal economisch netwerk Lier - Aarschot



Op provinciaal niveau is de strook tussen Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot (langs N10) van economisch belang. In het 'kaderplan in functie van het strategisch gebiedsgericht plan voor het stedelijk netwerk Lier - Aarschot' (provincie Antwerpen in samenwerking met Iris consulting, 2002) zijn ontwikkelingsperspectieven gegeven voor de verschillende thema's waaronder wonen, open ruimte en bedrijventerreinen. De kleinstedelijke gebieden Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot en het stedelijk netwerk daartussen langs N10 hebben een belangrijke opvangfunctie voor bepaalde economische, sociale en ruimtebehoevende activiteiten. Dit uit zich in een versterkt economisch apparaat, een hoge huisvestingsconcentratie en hoge tewerkstellingsgraad.

7.3 GEMEENTELIJKE BELEIDSPANNEN, STUDIES EN PROJECTEN

7.3.1 MOBILITEITSPAN NIJLEN

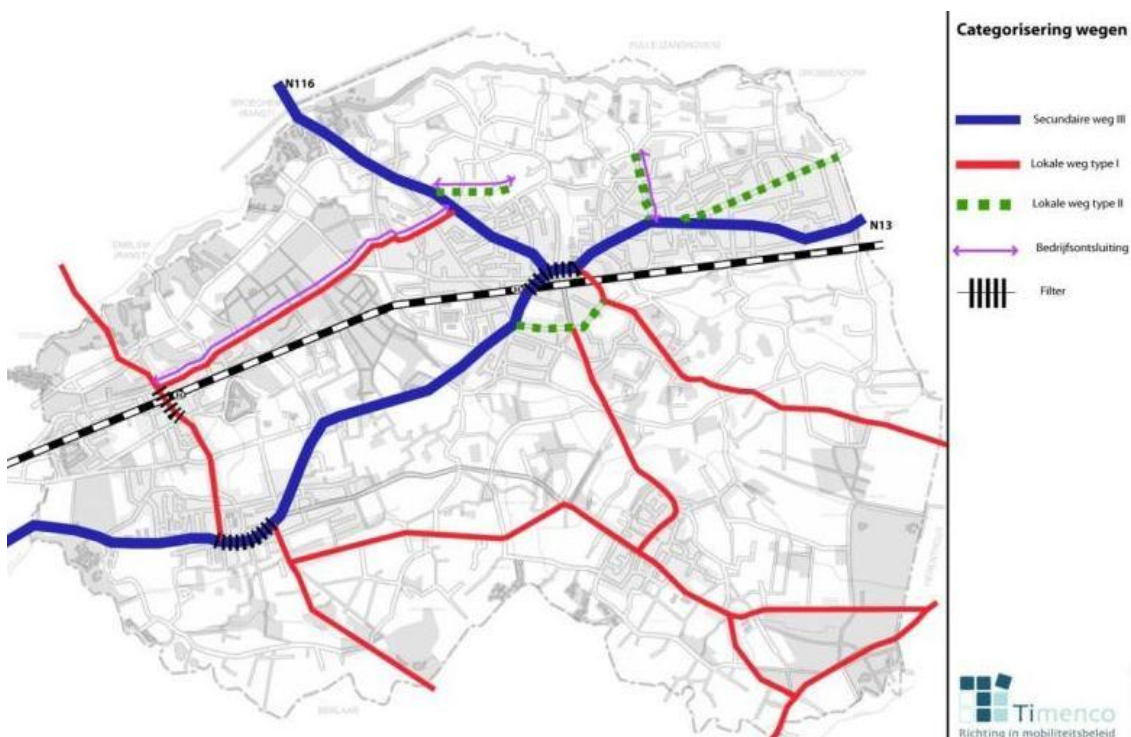
In het mobiliteitsplan Nijlen (18 december 2009) staan de volgende conclusies die relevant zijn voor de herziening van het ruimtelijk structuurplan.

Plaatselijk versus doorgaand verkeer in functie van verkeersleefbaarheid

- Uit een gevoerd herkomst- en bestemmingsonderzoek blijkt dat in de gemeente weinig doorgaand verkeer is. De plaatselijk hoge intensiteiten zijn vooral te wijten aan het verkeer dat in de gemeente zelf wordt gegenereerd. De onderzoeksresultaten worden vertaald in twee maatregelen.
 - Omdat er weinig doorgaand verkeer is, worden de omleidingstracés ten zuiden van de kernen Kessel en Nijlen en ten noorden van de kern Nijlen geschrapt.
 - Door het hoog aandeel aan binnengemeentelijke autobewegingen is er een groot potentieel voor fietsgebruik.

- De verkeersleefbaarheid in Kessel-Dorp is onvoldoende door de hoge gemiddelde snelheid en het aantal voertuigen dat er passeert. Snelheidsverlaging en doortochtherinrichting worden naar voren geschoven als beleidskeuze.
- Om het dorpscentrum van Nijlen aantrekkelijker te maken voor horeca, handel en omwonenden wordt Kerkplein in Nijlen autoluw gemaakt. Hiervoor wordt de spoorwegovergang afgesloten en het parkeren van Kerkplein verplaatst naar August Hermansplein.
- Het omleiden van vrachtverkeer via alternatieve routes wordt niet beschouwd als een optie. Wel is er nood aan verkeersmaatregelen (zoals doortochtherinrichting) die de hinder van (vracht)verkeer in de dorpscentra verminderen.
- In Katerstraat, Molenstraat en Marnixdreef (gedeelte tussen Landstraat en de gemeentegrens met Lier) worden maatregelen tegen sluipverkeer genomen.
- Er is een lokale parkeerproblematiek in Kessel (te weinig parkeerplaatsen) en in Nijlen (teveel parkeerplaatsen).
- Het mobiliteitsplan concludeert met de stelling dat de veranderde wegcategorisering moet worden aangepast in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er zijn voorstellen gedaan voor de omzetting van lokale wegen type I en II naar type III (wegen met enkel verblijfsfunctie), van lokale weg type II naar lokale weg type I (dorpskernverbindende functie) en een nieuwe weg type II.

Figuur I 12 wegcategorisering volgens mobiliteitsplan



Langzaam verkeer

- Voor wat betreft het langzaam verkeer is een uitgebreid netwerk van fietsverbindingen aangeduid. Daarbij zijn enerzijds de hoofdroutes en bovenlokale functionele fietsroutes (selecties van hogere overheden) overgenomen. Anderzijds zijn de lokale en recreatieve fietsroutes opgesomd.
- Lokale fietsroutes maken lokale en intergemeentelijke verbindingen mogelijk tussen de woonconcentraties en de verschillende kernen. Tegelijkertijd ontsluiten zij woonwijken en functioneren zij als snelle doorsteken in woonwijken. De volgende routes zijn geselecteerd als lokale fietsroute.

Figuur I 13 fietsrouten netwerk volgens mobiliteitsplan



Smoutmolendreef en verbinding langs het fort van Kessel naar de hoofdfietsroute	Nieuwstraat, Kapelweg, Berkendal en Salvatorbaan-noord
Grote Puttingbaan, Landstraat en Kleine Puttingbaan	Eikenlaan en Meidoornlaan
Lindekensbaan, Koningsbaan en Breugelhoevestraat	Achterbist tot aan de hoofdfietsroute
verbinding Lindekensbaan naar de hoofdfietsroute ter hoogte van Elzenstraat	Diamantlaan, Zwanenstraat, Reigerstraat, Katerstraat en Nonnenstraat
verbinding tussen Nonnenstraat en Gebroeders Van Raemdonckstraat en Albertkanaalstraat	verbinding tussen Nonnenstraat en Sportstraat
verbinding tussen Sportstraat en Paashoekstraat	Elsendonckstraat
Katerstraat richting Bouwelsesteenweg	Hooidonckstraat en Vonderstraat
Grobbendonckseweg	Heuvelstraat
Boshoek	Zandlaan
Zavelweg en Dorsel	verbinding tussen Bouwelsesteenweg en de hoofdfietsroute via Looystraat
verbinding tussen Paashoekstraat en de recreatieve fietsroute langs de Kleine Nete	Kraaistraat
Vekenstraat en Legebaan	Molenbos
Guido Gezellestraat en Kreitenbergstraat	verbinding tussen Kessel en Bevel via Oude Bevelsesteenweg
Rooistraat	Kruideniersstraat en Netepad
Kontersland	Kiezelweg
verbinding tussen Bevel en Nijlen-oost via Schooldijk	Sneppestraat
Lillo	Lindekensbaan - Koningsbaan - Breugelhoevestraat
Grote Puttingbaan - Landstraat	tussen Liersesteenweg en Haverweg

Kerkevelden - Guido Gezellestraat	fietsweg naar Berlaar (van meest noordelijke punt in de Legrellestraat in Gestel naar Netepad in Bevel, met fietsbrug over Grote Nete
fietsdoorsteken project Hens in Koning Albertstraat	fietsdoorsteken Spoorweglei - Kerkeblokken
fietsdoorsteken Gebroeders Van Raemdonckstraat - Nonnenstraat - Gemeentestraat	verbeterde fietsdoorsteek over de Kleine Nete naar Viersel (Zandhoven)

- Bij recreatieve fietsroutes ligt de nadruk op rust, omgevingskwaliteit, toeristisch-recreatieve bestemmingen en afwezigheid van autoverkeer. Het gaat om de volgende routes: A17 'Gouverneur Kinsbergenroute', A19 'Diamantroute', A21 'Arkelroute', A22 'Molenroute', LF50 'Jeugdherbergroute'.

7.3.2 RECENT GEREALISEERDE PROJECTEN

Project Korenstraat

In het woonuitbreidingsgebied Korenstraat-noord is een project voor groepswooningbouw goedgekeurd. De werken zijn ondertussen gestart.

8 EVALUATIE GEVOERD BELEID

8.1 GEVOERD BELEID TOT HET STRUCTUURPLAN VAN 2004

Bovenstaande titel wordt ingevoegd als kop na de titel "8. EVALUATIE GEVOERDE BELEID".

8.2 GEVOERD BELEID SEDERT 2004

Achteraan onder hoofdstuk "8. EVALUATIE GEVOERDE BELEID" wordt de paragraaf ingevoegd met bovenstaande titel "8.2 GEVOERD BELEID SEDERT 2004" samen met de onderstaande en bijhorende tekst en tabel.

Sinds de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (besluit van de deputatie van 25 juli 2004) heeft de gemeente systematisch werk gemaakt van de uitvoering van het vooropgesteld ruimtelijk beleid. Binnen dat kader zijn volgende bindende bepalingen uit het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan uitgevoerd:

- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonkern Nijlen (zie 5.3.1)
- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot zonevreemde woningen (zie 5.3.2)
- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur binnen de gemeentelijke bevoegdheden (zie 5.3.3)
- het opmaken van een BPA met betrekking tot zonevreemde handel en bedrijvigheid.

Er werd een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt voor de bedrijvenzone in Laurys Gewatstraat. Het werd echter vernietigd door de Raad van State.

Het woonuitbreidingsgebied Kerkeblokken is aangesneden na planologische ruil met het woongebied Schransveld. Dit laatste gebied is herbestemd naar woonuitbreidingsgebied via het BPA 'Kerkeblokken/Schransveld'.

Inzake verkeer zijn volgende maatregelen uitgevoerd:

- de verbreding en verdieping van het mobiliteitsplan.

Tevens wordt systematisch gewerkt aan volgende bepalingen:

- het overleg over het woonbeleid tussen gemeente, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen en particuliere sector
- het overleg over bedrijvigheid tussen gemeente, intercommunale, POM, UNIZO en andere
- de jaarlijkse bijstelling van de inventaris van de onbebouwde percelen
- de jaarlijkse bijstelling van de inventaris van leegstand en verkrotting van woningen
- de informatie over subsidies en regelgeving over renovatie
- de jaarlijkse bijstelling van de inventaris van leegstand en verkrotting van bedrijfsgebouwen
- de bestrijding van permanente bewoning in weekendverblijven.

Daarnaast zijn een aantal bindende bepalingen in uitvoering:

- het opmaken van één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de woonkern van Kessel waarvoor in het oorspronkelijk structuurplan volgende doelstellingen werden geformuleerd:
 - het afbakenen en het differentiëren van de woonkernen (verdichtingsgebied en ontlichtingsgebied, groene lap-pendekens)
 - het vastleggen van de woningdichtheden via kavelbreedte en bouwtype
 - het gebiedsgericht vastleggen van de mogelijkheden voor handel en bedrijvigheid
 - het vastleggen van de mogelijkheden voor de centrumzones voor sportinfrastructuur

- het ruimtelijk vertalen van de doortochten conform het mobiliteitsplan en het mogelijk maken van fietsdoorsteken.
- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot zonevreemde handel en bedrijvigheid, met in het bijzonder een ruimtelijk uitvoeringsplan voor hobbycenter Hens aan Katerstraat
- het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan met betrekking tot zonevreemde recreatieve infrastructuur, specifiek voor de voetbalvelden, gelegen onder gebied 3 (zoals terug te vinden onder 7.3 ruimtebalans) ¹.

Volgende maatregelen zijn uitgevoerd door anderen:

- de regelmatige bijstelling van de inventaris van onbebouwde percelen op bedrijventerreinen (POM en VLAO)
- de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het zonevreemd waterzuiveringsstation ter hoogte van Heibloemstraat (RUP 'Aqua').

¹ De gemeente is gestart met de opmaak van een masterplan voor heel het binnengebied via de procedure 'Open Oproep' met de Vlaamse bouwmeester.

III BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN IDENTITEIT

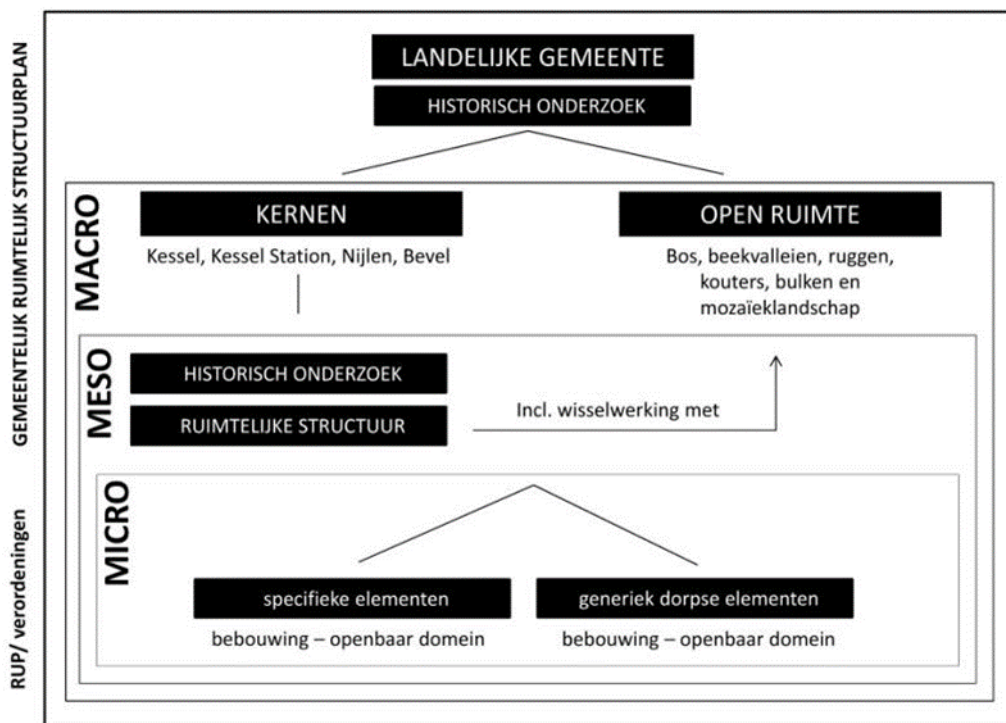
III.A. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De titel "III BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR " wordt vervangen door de bovenstaande titel "III BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN IDENTITEIT". Daaronder wordt de subtitel wordt "III.A. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR" toegevoegd.

III.B. IDENTITEIT

Achteraan onder "III BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN IDENTITEIT" wordt een nieuwe subtitel "III.B. BESTAANDE IDENTITEIT" ingevoegd met bijhorende onderstaande teksten, kaarten en figuren.

Figuur I 14 methodiek van het identiteitsonderzoek



De kwaliteit van Nijlen zit vervat in zowel de bebouwde ruimte als de onbebouwde ruimte. De dorpen zijn compact, bieden een aangenaam woonklimaat, bevatten voldoende voorzieningen voor de inwoners en stralen een eigen identiteit uit. De open ruimte omhult deze bebouwde structuur en bezit zelf een aantrekkelijk landschapsbeeld met natuurlijke waarden en recreatieve kwaliteiten. Kortom, Nijlen bezit kleinschalige kernen, gelegen in een aantrekkelijk landschap. Daardoor ontstaat een landelijke atmosfeer. De ambitie moet dan ook zijn om de ware identiteitscomponenten te achterhalen en identificeren zodat deze in de toekomst worden bewaard en versterkt. Zij worden dan als basis gebruikt voor de verdere ruimtelijke evolutie.

Identiteit is echter een complex en holistisch gegeven. Men kan de identiteit van een streek, dorp of gemeente niet louter vatten in één woord of één eigenschap. De eigenheid van een streek of dorp zit vervat in de complexe samenhang van oorzaken, gevolgen, toevalligheden en eigenschappen van materiële en immateriële aard op diverse schaalniveaus.

Het identiteitsonderzoek richt zich vooral op de materiële tastbare identiteit die zich vertaalt in een driedimensionale stedenbouwkundige structuur. Deze karakteristieke structuur is een gevolg van biotische, abiotische en antropogene factoren die op elkaar inspelen en een duidelijke wisselwerking vertonen. De ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur die te destilleren is uit de ontwikkelingsgeschiedenis en de samenhang met de geomorfologie, vormt een ruimtelijk kader waarbinnen andere thema's kunnen worden afgetoetst (bedrijvigheid, wonen en recreatie).

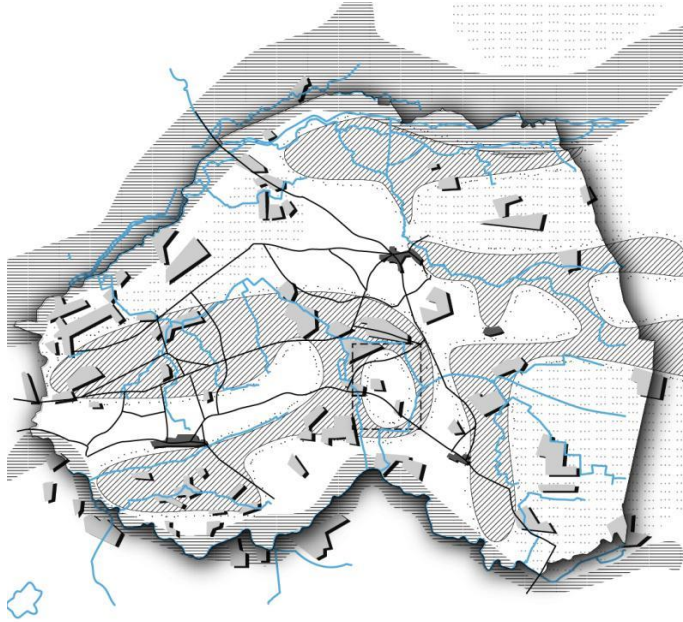
Identiteit manifesteert zich op diverse schaalniveaus. Op macroschaal is er de identiteit van de gemeente in haar geheel. Op mesoschaal zijn er de identiteitsbepalende stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de kernen en de wisselwerking van deze structuur met de omliggende open ruimte. Omwille van het te gedetailleerd niveau wordt de microschaal in dit document niet behandeld. Zij kan onderwerp zijn van verder onderzoek binnen het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

1 IDENTITEIT VAN DE GEMEENTE

1.1 RUIMTELIJKE EVOLUTIES EN SAMENHANG

1.1.1 OOSTENRIJKSE NEDERLANDEN

Figuur I 15 gemeente Nijlen anno 1776

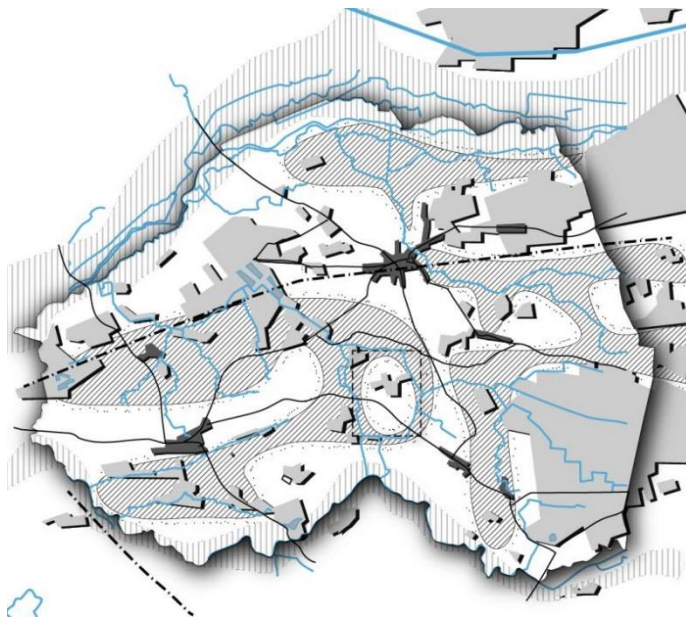


Op de kaart van de Ferraris van 1776 zijn de drie hoofdkernen Nijlen, Kessel en Bevel al duidelijk te herkennen. Zij liggen alle drie op kruispunten van belangrijke wegen en op een hoger gelegen rug. Kessel en Bevel zijn straatdorpen en hebben een duidelijke lineaire vorm, Nijlen ontwikkelt zich meer radiaal langs de kruising van hoofdwegen.

Landschappelijk bevat het gebied twee grote structuren: droge ruggen die grotere landbouwpercelen bevatten, en beekvalleien met kleine en/of repelvormige percelen. Naast de bulken en meersen in de beekvalleien en de kouters op de ruggen bevat het gebied ook heide. Deze heide is ontstaan door een overbegrazing van de bosgebieden die op deze ruggen en in de nattere gebieden van nature voorkwamen.

1.1.2 INDUSTRIËLE REVOLUTIE

Figuur I 16 gemeente Nijlen anno 1890

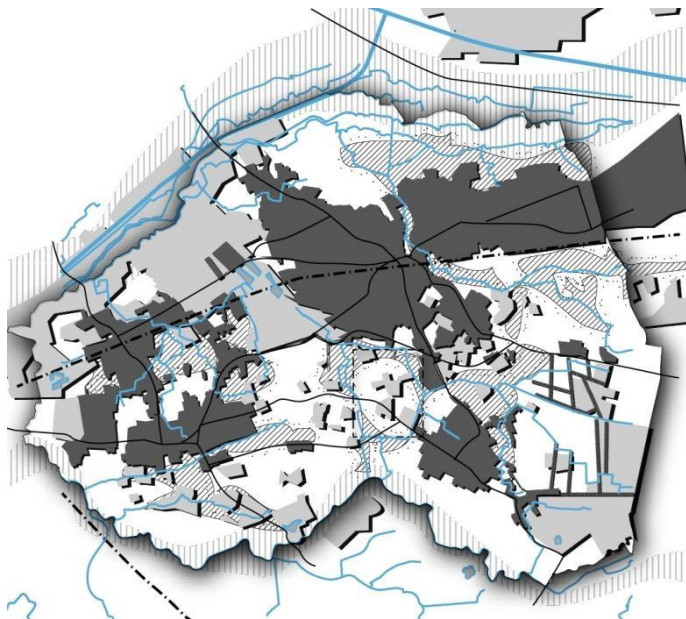


Omstreeks 1890 is de bebouwing toegenomen. Vooral Kessel en Nijlen zijn sterk gegroeid. De nieuwe kern van Kessel-Station ontstond als gevolg van de aanleg van de spoorlijn op de kruising met Emblemsesteenweg. Ter hoogte van Bevel groeit Heikant uit tot een apart gehucht.

In landschappelijk opzicht is er weinig veranderd sinds 1776. Enkel de heidegebieden zijn voor grote delen herbeboest met naalddhout onder invloed van het Oostenrijks bewind.

1.1.3 RUIMTELIJKE EVOLUTIES VAN 1890 TOT HEDEN

Figuur I 17 gemeente Nijlen anno 2005

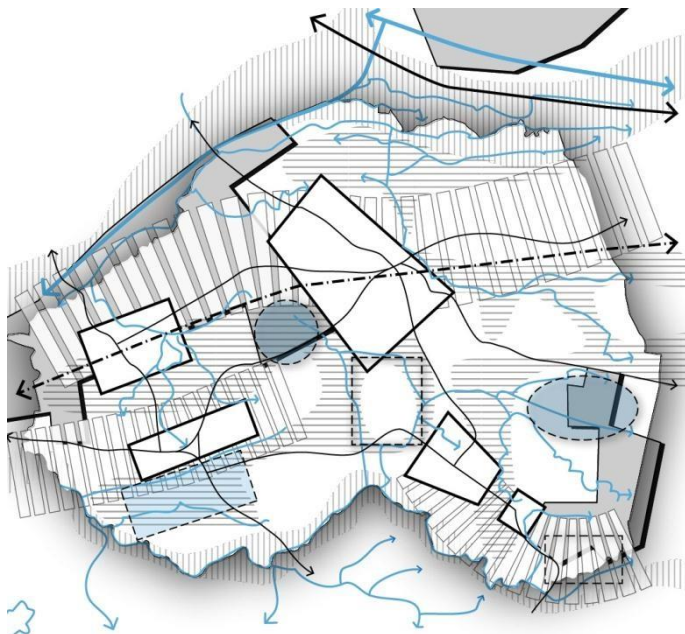


Er is een groot contrast tussen de kaart van omstreeks 1890 en de kaart van 2010. Alle kernen zijn vanaf de jaren 1960 exponentieel gegroeid en nemen de ruggen waarop ze gelegen zijn, bijna volledig in. Langs de spoorlijn ontwikkelt zich een stedelijk lint dat de heide inpalmt. Ook tussen de andere kernen treedt verlinting op. Kessel-Dorp en Kessel-Station zijn amper nog van elkaar te onderscheiden.

Landschappelijk zijn het opnieuw de voormalige heidegebieden die sterke veranderingen ondergaan. In het noorden wordt de bosrijke heide ingevuld met woningen. Deze ontbossing gebeurde stelselmatig wat nog afleesbaar is uit de structuur-bepalende ontginningsdreven ten noorden van Bevel. De heide in het zuidoosten werd opnieuw ontbost.

1.2 IDENTITEITSDRAGERS

Figuur I 18 identiteitskenmerken van de gemeente



De ruimtelijke structuur van de gemeente Nijlen wordt gekenmerkt door het interfluvium tussen Grote en Kleine Nete. Deze verhoogde zone tussen beide waterlopen wordt doorsneden door beken. Hierdoor ontstaat een opeenvolging van ruggen en valleien. Alle kernen binnen de gemeente Nijlen zijn gelegen op deze drogere ruggen. De nattere beekvalleien blijven gespaard van bebouwing. De vier grote bebouwde kernen op deze droge ruggen liggen langs belangrijke invalswegen en hebben een duidelijke grens die hen onderscheidt van de open ruimte. De open ruimte is dan ook vrij intact en gaaf gebleven wat ook blijkt uit de hoeveelheid relictzones, erfgoedlandschappen en andere beschermingen die erop rusten. De combinatie van deze kleine duidelijke kernen in een groene setting geeft de gemeente een landelijk karakter.

2 IDENTITEIT VAN DE DORPEN

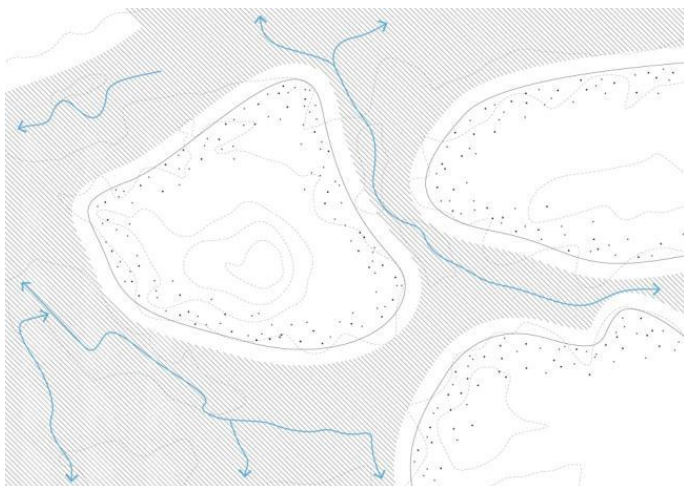
2.1 NIJLEN

2.1.1 RUIMTELIJKE EVOLUTIES EN SAMENHANG

GEOMORFOLOGIE EN LANDSCHAP ALS DRAGER

De kern van Nijlen ligt op een droge zandrug die wordt doorsneden en geflankeerd door Kregelbeek, de beek aan Hei-bloemhoeve (Bist) en Visbeek.

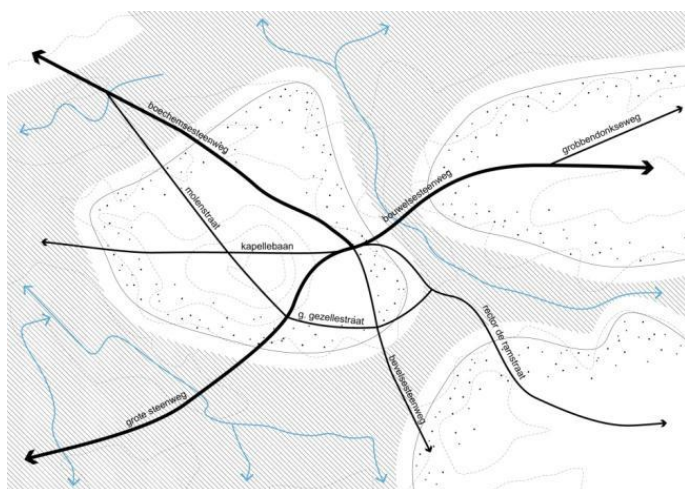
Figuur I 19 kern Nijlen historiek - geomorfologie en landschap als drager



KRUISPUNT VAN AXIALE HOOFDWEGEN

Op de droge zandrug kruisen enkele hoofdwegen die de omliggende dorpen en steden met elkaar en met de kern van Nijlen verbinden. Het zijn de steenwegen naar Broechem, Bevel, Herenthout en Kessel. Bouwelsesteenweg werd pas later, na ontginning van de heide, ontwikkeld. Naast de steenwegen zijn er ook nog enkele kleinere axiale wegen zoals Kapellebaan en Nonnenstraat die veeleer een lokale ontsluitende functie hadden.

Figuur I 20 kern Nijlen historiek - kruispunt van axiale hoofdwegen



karakter, bestaande uit bomenrijen, houtkanten en kleinere bospercelen langs de meanderende loop. In deze zone bevindt zich ook de groene site van de academie voor beeldende kunsten die zich inpast in de beboste omgeving. De beek aan Heibloemstraat vormt een zijtak van de Krekelbeek en is minder structuurbepalend dan de Krekel- en Visbeek. De vallei heeft een sterk open en agrarisch karakter en vertoont een meanderend verloop. In het zuidoosten wordt de kern van Nijlen begrensd door het droger en hoger gelegen Molenbos.

AXIAAL CENTRUMGEBIED

Het centrumgebied van Nijlen strekt zich axiaal uit langs de invalswegen. Men treft er een concentratie aan van kleinhandel en diensten. Ook 'Nieuwe Parochie' heeft een duidelijke kernvorming langs Bouwelsesteenweg. In het zuiden wordt het kerngebied van Nijlen begrensd door de spoorweg. In het westen vormen de groene binnengebieden tussen Kapellebaan, Albertkanaalstraat, Mussenpad en de begraafplaats een groene as die de kern afsplitst van de rand. De Krekelbeek vormt de grens in het oosten. In het noorden is de grens vager. Voor deze zone is de grens te leggen ter hoogte van de as gevormd door de campussen van Sint-Calasanz, het Beekpark, de basisschool 'de Zevensprong' en de sporthal.

Figuur I 25 kern Nijlen identiteit - axiaal centrumgebied



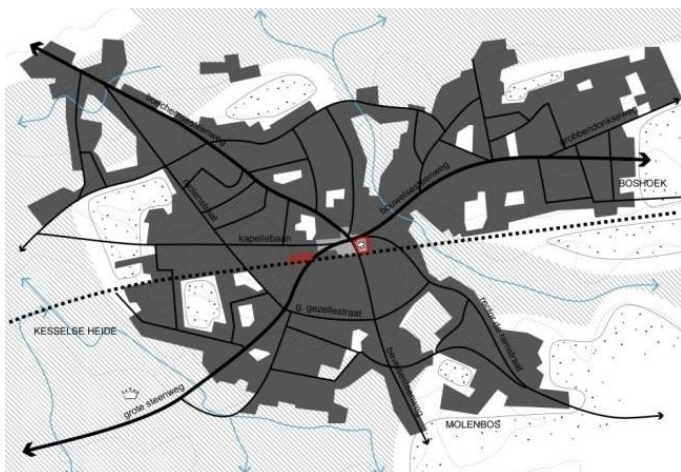
De bebouwing in de kern van Nijlen wordt gekenmerkt door gesloten gevelwanden met hier en daar een doorsteek naar een achterliggend binnengebied, een bouwhoogte tot drie bouwlagen met plat dak, een mix van woningtypologieën met een belangrijk aandeel appartementen, een groenstructuur bestaande uit strategisch geplaatste bomen als solitair of rij en een samenvallen van de rooi- en bouwlijn.

De kern van Nieuwe Parochie is lineair en situeert zich tussen Klokkelaan en Boshoeck. De bebouwing is vergelijkbaar met de andere bebouwing langs deze steenweg maar bevat een concentratie van kleinhandel en diensten. De bermen vormen één geheel met de voortuinen en hebben een semiprivaat karakter waardoor een zekere pleinvorming ontstaat aan beide zijden van de weg. De kerk is dieper in het woonweefsel gelegen en minder beleefbaar voor de passant.

STATIE- EN KERKPLEIN

Binnen het centrumgebied van Nijlen zijn drie belangrijke publieke ruimtes te onderscheiden: Kerkplein, Statieplein en August Hermansplein. Beide pleinen worden doorsneden of geflankeerd door autowegen en gebruikt als parking. De verblijfswaarde blijft hierdoor veeleer beperkt.

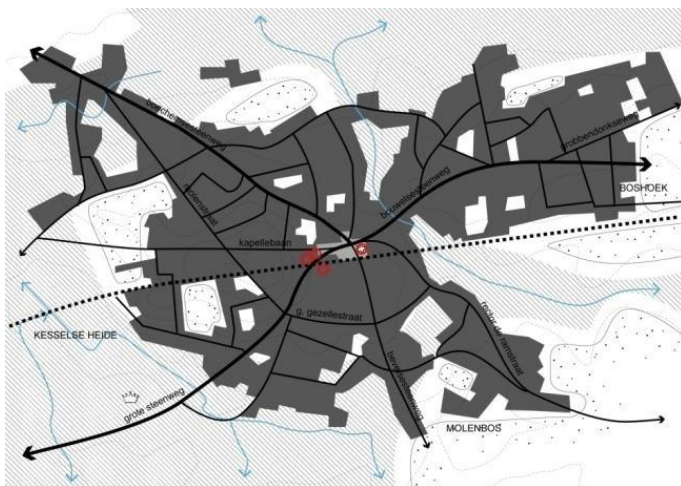
Figuur I 26 kern Nijlen identiteit - Statie- en Kerkplein



HERKENNINGSTEKENS

De Sint-Willibrorduskerk vormt het belangrijkste herkenningsteken binnen de kern van Nijlen. De toren is vooral zichtbaar vanuit de omliggende publieke ruimte, de radiale verbindingswegen en het omliggend landschap. Door de hogere centrumbebouwing (drie bouwlagen) is de zichtbaarheid vanuit het omliggend woonweefsel beperkt. Aan Statieplein en vanaf de overweg op Statiestraat vormt het stationsgebouw een belangrijk herkenningsteken. Ook de Dommolen en de Verbiestmolen hebben een functie als herkenningsteken. Deze molens zijn echter bijna volledig omsloten door bebouwing waardoor de zichtbaarheid niet groot is. De watertoren in G. Gezellestraat vormt een herkenningsteken van recentere datum (1963) en is door de lagere bebouwing in de omgeving goed zichtbaar.

Figuur I 27 kern Nijlen identiteit - herkenningstekens

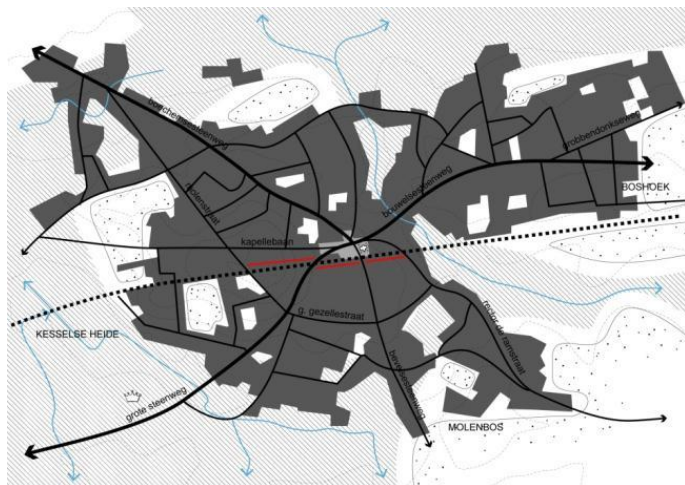


SPOORLIJN ALS STRUCTUREREND ELEMENT

De spoorlijn heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Nijlen. Zij doorsnijdt de kern en vormt de grens van het centrum. De overwegen vormen poorten tot het centrum en op sommige delen zijn er nog duidelijk zichtgevels richting

het spoor aanwezig. Op sommige plaatsen zijn deze echter verdwenen of hebben nieuwe ontwikkelingen zich afgekeerd van het spoor waardoor er een achterkantsituatie ontstaat en het spoor zijn structurerende functie verliest.

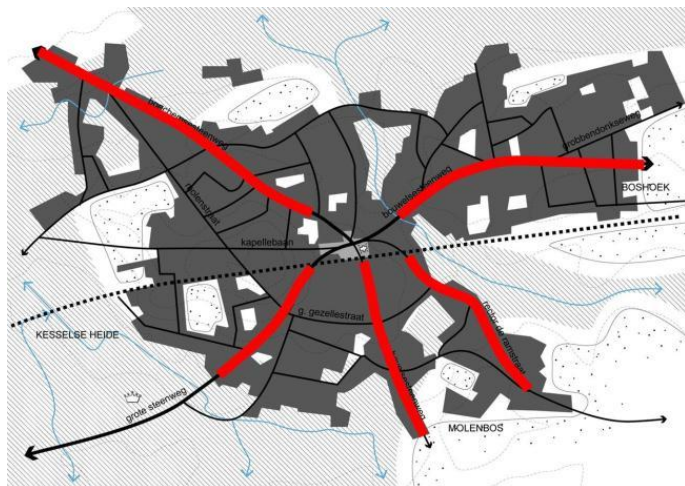
Figuur I 28 kern Nijlen identiteit - spoorlijn als structurerend element



AXIALE WOONLINTEN LANGS STEENWEGEN

Langs de steenwegen hebben zich woonlinten ontwikkeld. De bebouwing evolueert geleidelijk van gesloten naar meer open en van drie bouwlagen met plat dak naar één à twee bouwlagen met schuin dak. Sommige van deze linten worden nog gekenmerkt door restanten van bomerijen die deze wegen flankeerden. Bij de meeste is deze kenmerkende structuur echter verdwenen.

Figuur I 29 kern Nijlen identiteit - axiale woonlinten langs steenwegen



ONROEREND ERFGOED ALS IDENTITEITSDRAGER

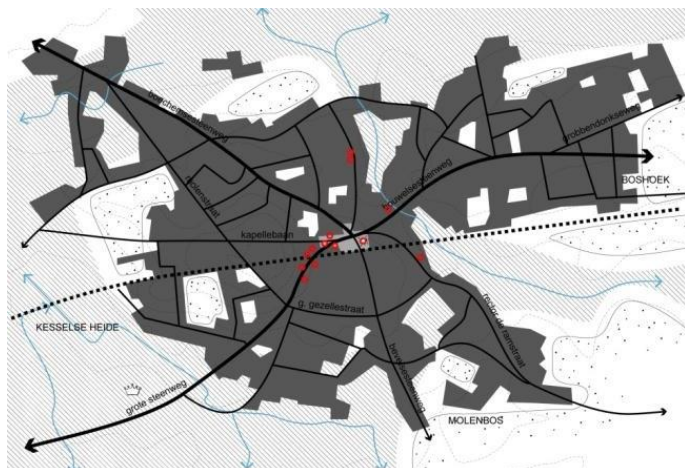
Binnen het centrum van Nijlen is er nog heel wat erfgoed. Zo is de toren van de Sint-Willibrorduskerk beschermd evenals de pastorie en zijn onmiddellijke omgeving (gedempte omwalling), de Verbistmolen en de diamantfabriek, de slijperij aan

Spoorweglei. Naast het beschermd erfgoed zijn er ook de typische arbeidershuizen uit 1830 die momenteel niet beschermd zijn.

Ook de axiale steenwegen bevatten heel wat erfgoed. In J. E. Claeslaan zijn het voornamelijk grotere dokterswoningen en burgerhuizen uit het interbellum. Langs Bouwelsesteenweg bestaat het erfgoed uit een hoeve, een woonhuis en de parochiekerk van Nieuwe Parochie. Twee neoclassicistische woningen bekronen Albertkanaalstraat.

Statieplein en spoor worden gemarkeerd door het station daterend uit het Interbellum.

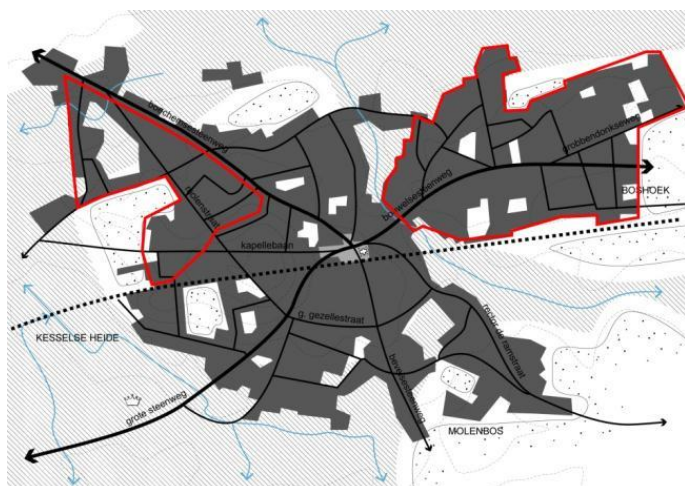
Figuur I 30 kern Nijlen identiteit - onroerend erfgoed als identiteitsdrager



VERKAVELINGEN MET WOONBOSKARAKTER

De omgeving van Nieuwe Parochie en de woonwijken ten noorden van de as Koningsbaan - Willibrordusbaan werden ten tijde van de Ferraris als heide gekarteerd. Nu hebben de gebieden een sterk boskarakter door de aanwezigheid van grote bomen in tuinzones en bosrelicten.

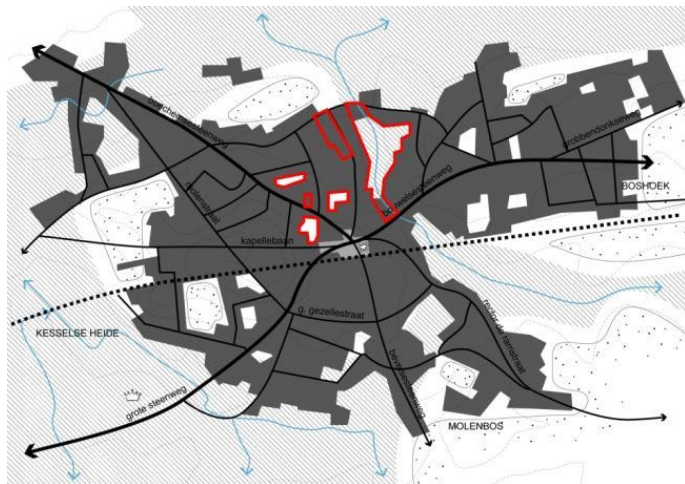
Figuur I 31 kern Nijlen identiteit - verkavelingen met woonboskarakter



GROENE PARKEN EN TUINEN IN DE KERN

De kern van Nijlen heeft een sterk stedelijk karakter. Het groen beperkt er zich tot enkele bomenrijen en solitaire in straten of op pleinen. Daarnaast bepalen het nieuw park langs Krekelbeeld en diverse oude tuinen bij grotere villa's of landhuizen en instellingen het groenbeeld. Er zijn bijvoorbeeld het groen parkje achter het gemeentehuis, de pastorijtuin, de groene zone aan de overzijde van Albertkanaalstraat, de bomen op het Kerk- en Statieplein en de bomenrijen in Statiestraat.

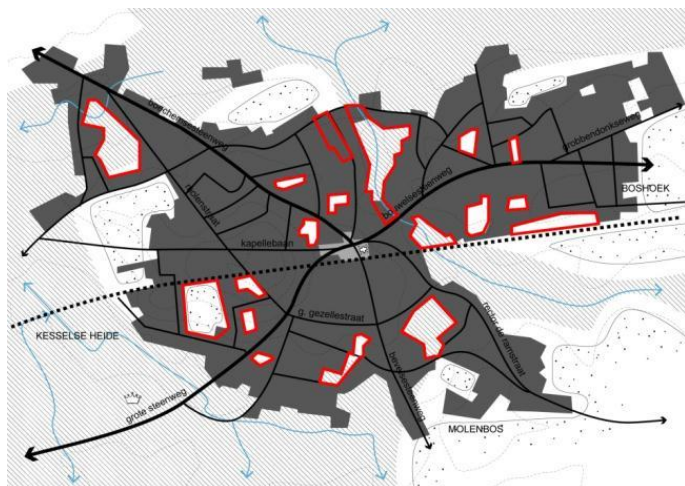
Figuur I 32 kern Nijlen identiteit - groene parken en tuinen in de kern



OPEN RUIJTE RELICTEN IN DE RAND

De open ruimtes tussen de bebouwing die zich meer in de rand van Nijlen bevinden, hebben een landschappelijk karakter en vertonen kenmerken die overeenstemmen met de vroegere landschapstypologie. Zij vertonen hoofdzakelijk een sterk open karakter daar zij de laatste restanten vormen van het vroeger koutergebied.

Figuur I 33 kern Nijlen identiteit - open ruimte relict in de rand



Het betreft de open ruimtes:

- Goorstraat (voetbalvelden en akker)
- Doelstraat (akker en nieuwe verkaveling)

- Achterbist (open akkergebied, begrensd door bebouwing en bossen)
- Korenstraat (open akkergebied)
- Bist (open grasland)
- Zwaluwenlaan (kleiner open gebied bestaand uit open weiland)
- Klokkenklaan (open kouter doorsneden door spoor)
- Legebaan (weiland met diverse houtkanten)
- Beekvallei
- Boshoeck.

De open ruimte aan Lierseveldstraat vormt een uitloper van het Molenbos en heeft een halfgesloten karakter. Een serre-complex, een tennishal en tennisvelden zijn binnen deze ruimte dominant aanwezig.

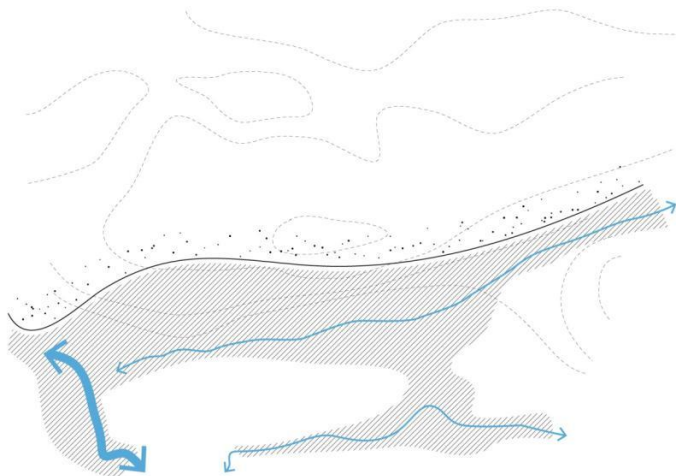
2.2 KESSEL-DORP

2.2.1 RUIMTELIJKE EVOLUTIES EN SAMENHANG

GEOMORFOLOGIE EN LANDSCHAP ALS DRAGER

Kessel-Dorp is ontstaan op de grens van een droge zandrug en de vallei van Lindekensbeek. De steilrand vormt tot op heden nog steeds een markante terreinovergang die zichtbaar is in de helling van de open ruimte gebieden tussen de bebouwde assen.

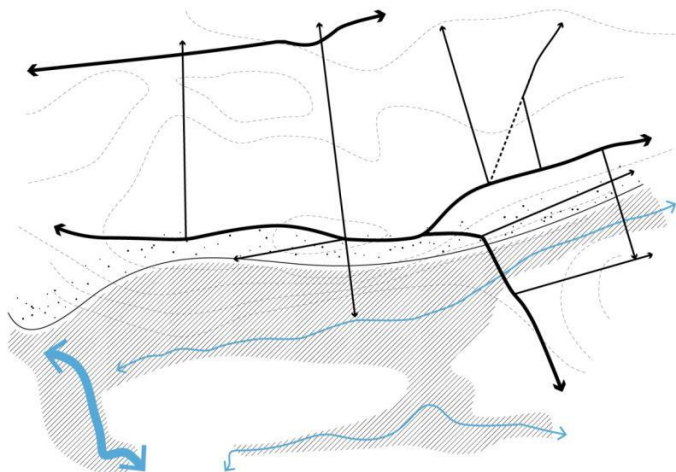
Figuur I 34 Kessel-Dorp historiek - geomorfologie en landschap als drager



ORTHOGONALE STRUCTUUR VAN VERBINDINGSWEGEN

Typisch voor valleilandschappen en interfluvia zijn de orthogonale wegenpatronen, evenwijdig en loodrecht op de waterlopen. In Kessel is deze grote orthogonale structuur van ontsluitingswegen terug te vinden ten noorden van de Lindekensbeek.

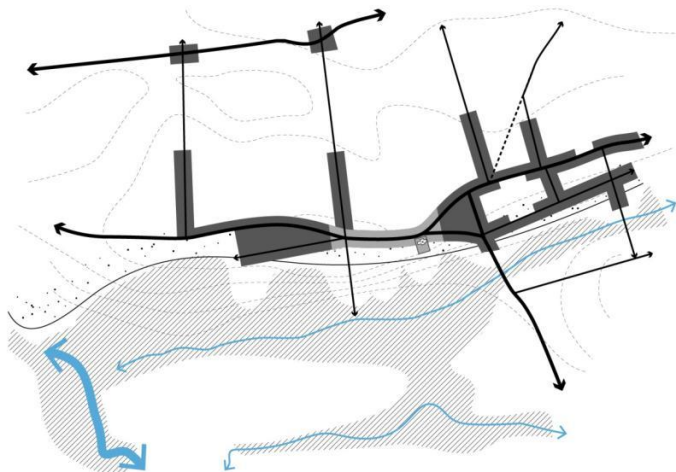
Figuur I 35 Kessel-Dorp historiek - orthogonale structuur van verbindingswegen



BEBOUWING OP KNOOPPUNTEN EN VALLEIRAND

Op de knooppunten van deze orthogonale structuur en op de rand van Lindekensbeek ontstond een kleine nederzetting die gebruik maakte van enerzijds de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van water en de hogere ligging. Kessel-Dorp ligt op het knooppunt van Liersesteenweg, Stationssteenweg, Berlaarsesteenweg en de latere Grote Steenweg naar Nijlen. Op de plek waar al deze wegen samenkomen, de versmalling van de 'zandloper', ontstond het centrum van Kessel met centraal de kerk als belangrijkste herkenningsteken en op de kop van Sint-Lambertusstraat en Kessel-Dorp het gemeentehuis.

Figuur I 36 Kessel-Dorp historiek - bebouwing op knooppunten en valleirand



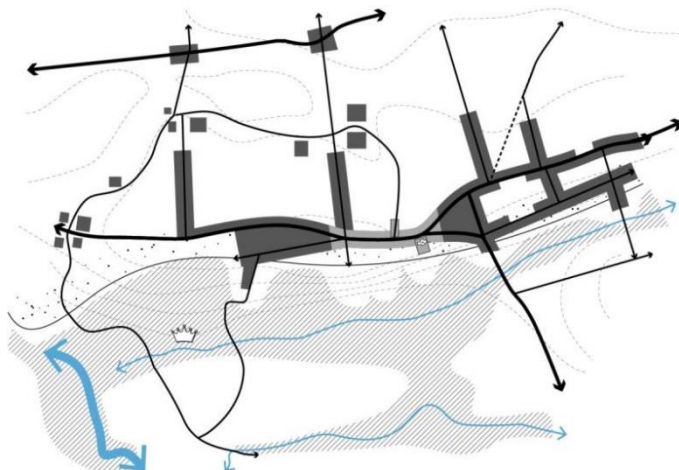
SECUNDAIRE KRONKELENDE ONTSLUITINGSWEGEN

Naast de orthogonale wegen die als doel hebben kernen en oversteekplaatsen te verbinden, ontstonden er ook lokale ontsluitingswegen die mooi de valleien en hoogtelijnen volgen en waarlangs op knooppunten met andere wegen opnieuw clusters bebouwing (hoeves) ontstonden. Bartstraat en Terlakenweg vormden al van oudsher een belangrijke plek voor

de inplanting van landbouwuitbatingen. Zo vinden wij er onder andere het bebouwd erfgoed van Borchouthoeve, Torenhoeve en hoeve De Prinsen.

Ook enkele kastelen (kasteel de Bist en kasteel Kesselhof) wagen zich in de nattere gronden en kiezen hiervoor een donk, landduin of voorzien zelf omwallingen en vijvers om de voeten droog te houden.

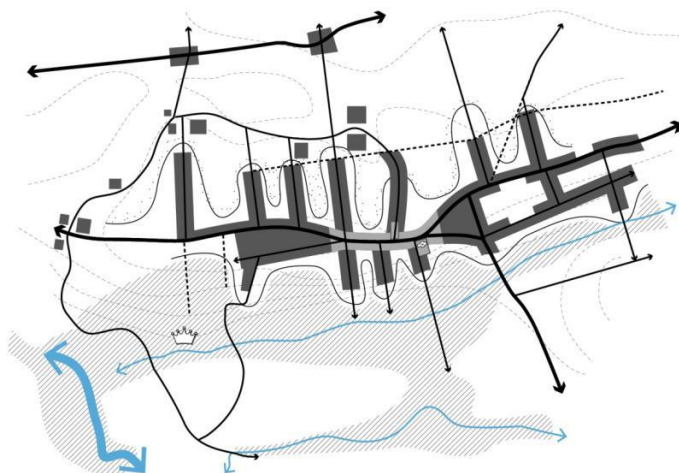
Figuur I 37 Kessel-Dorp historiek - secundaire kronkelende ontsluitingswegen



ORTHOOGONALE BEGRENSENDE GROEIASSEN

Vanuit de hierboven vermelde hoofdstructuur ontstaan vervolgens secundaire groeiassen loodrecht op de kern van Kessel-Dorp. In het noorden worden de groeiassen begrensd door Nieuwstraat, in het zuiden door Lindekensbeek. Deze typische kamstructuur heeft een aantal unieke kwaliteiten: elke straat eindigt op een open ruimte en ook tussen de groeiassen reiken groene lobben tot in het centrum. Hierdoor krijgt de kern een groot contactoppervlak met de omliggende open ruimte.

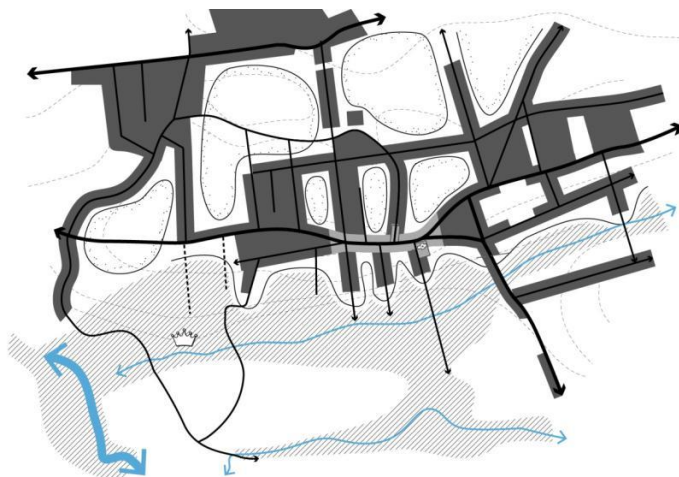
Figuur I 38 Kessel-Dorp historiek - orthogonale begrensde groeiassen



VERKAVELING EN VERLINTING VAN HET DORP

De evoluties na 1960 hebben een verdere verlinting van dit systeem in de hand gewerkt. Een nieuw bebouwingslint langs Nieuwstraat snijdt de vroegere groene lobben af van het omliggend landschap en herleidt ze tot binnengebieden die op hun beurt worden verkaveld. Ook de ontwikkeling van Kessel-Station en de verlinting langs Stationssteenweg tasten de open ruimte ten noorden van Kessel-Dorp aan.

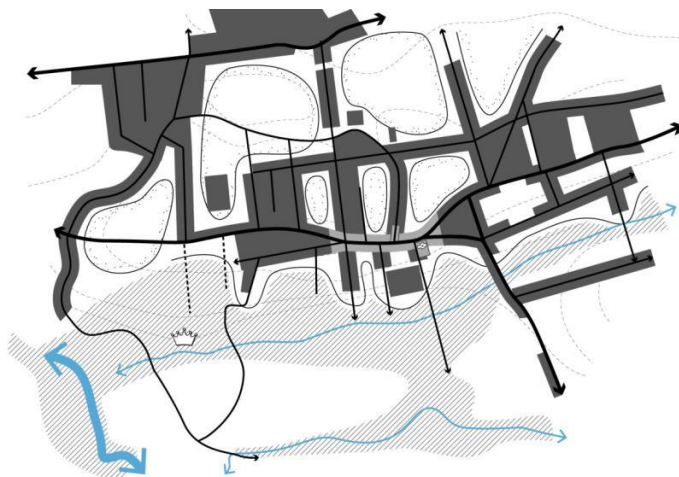
Figuur I 39 Kessel-Dorp historiek - verkaveling en verlinting van het dorp



INTRODUCTIE VAN CAMPUSSEN

Tot slot worden nog campussen ontwikkeld in de groenzones tussen de groeiassen. Door de typische ruimtelijke structuur van een campusmodel (beperkte footprint) blijft het groen karakter van de binnengebieden deels behouden. De campussen waarvan hier sprake is zijn: langsheen Gasthuisstraat de campus Sint-Jozef, de sociale woonwijk Liersesteenweg en Bisterveld aan Nieuwstraat.

Figuur I 40 Kessel-Dorp historiek - introductie van campussen

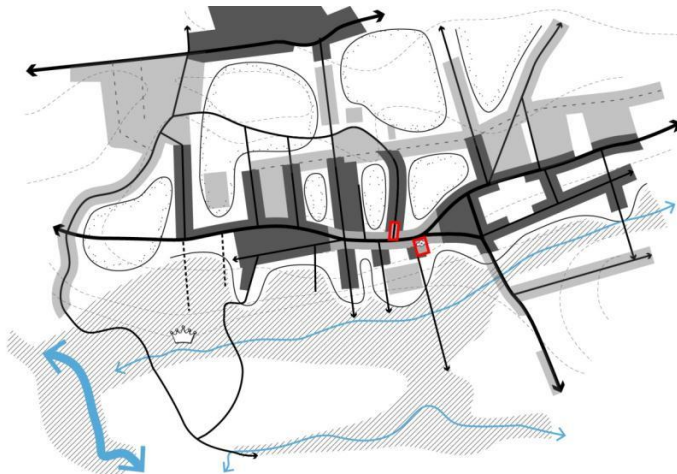


2.2.2 IDENTITEITSDRAGERS

CENTRUMPLEINEN

Binnen de stedenbouwkundige structuur vormen de twee pleinen, het kerkplein en het Pastoor Schelkensplein, belangrijke identiteitsdragers. De pleinen liggen beide aan het begin van een 'groeias' aan één zijde van Kessel-Dorp (Dorpsstraat) en spelen een belangrijke rol in het dorpsgebeuren. Vandaag claimt het parkeren echter een zeer grote visueel ruimtelijke rol.

Figuur I 41 Kessel-Dorp identiteit - centrumpleinen



HERKENNINGSTEKENS

De Sint-Lambertuskerk vormt het belangrijkste herkenningsteken van Kessel-Dorp. Ook vanuit het omliggend landschap en de ontsluitingswegen is zij duidelijk waarneembaar. Naast de kerktoren vormen ook de Stenen molen, de pastorie en het gemeentehuis belangrijke herkenningstekens op een lager schaalniveau.

ERFGOED ALS IDENTITEITSDRAGER

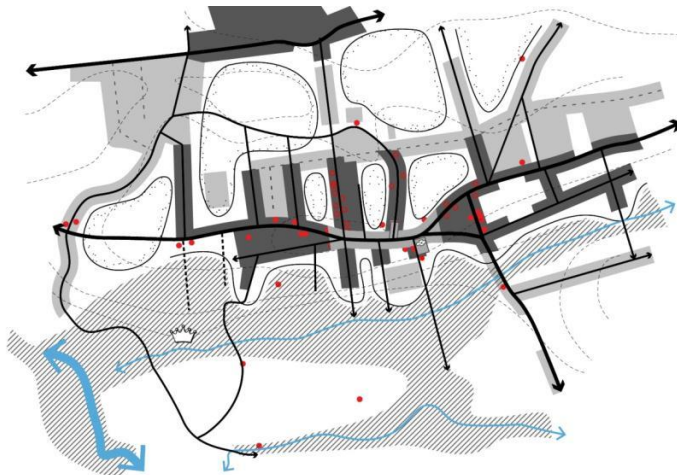
De Sint-Lambertuskerk en het neogotisch gemeentehuis zijn beide herkenningstekens die de kern positioneren binnen de ruimere omgeving. Ook langs Berlaarsesteenweg is heel wat bebouwd erfgoed aanwezig: de schoolvleugel van de voormalige gemeenteschool, een reeks arbeiderswoningen uit 1900 en nog enkele woonhuizen.

Enkele historische hoeves langs Bartstraat en Terlakenweg (Borchouthoeve, Torenhoeve en hoeve De Prinsen), het kasteel de Bist en het kasteel Kesselhof bepalen mee het karakter van de open ruimte ten zuiden van de kern. Het fort van Kessel vormt een belangrijk historisch herkenningsteken in het binnengebied ten noordoosten van Kessel-Dorp.

Langs Liersesteenweg staan een aantal mooie interbellumwoningen.

Naast het beschermd erfgoed treft men in Kessel-Dorp, net als in de andere kernen van de gemeente, typische arbeidershuisjes aan. Zij ontstonden omstreeks 1830 ten tijde van de bloei van de diamantnijverheid. Hun typische speklagen in de gevel dragen als duidelijk beeldkenmerk in belangrijke mate bij tot de identiteit van het dorp.

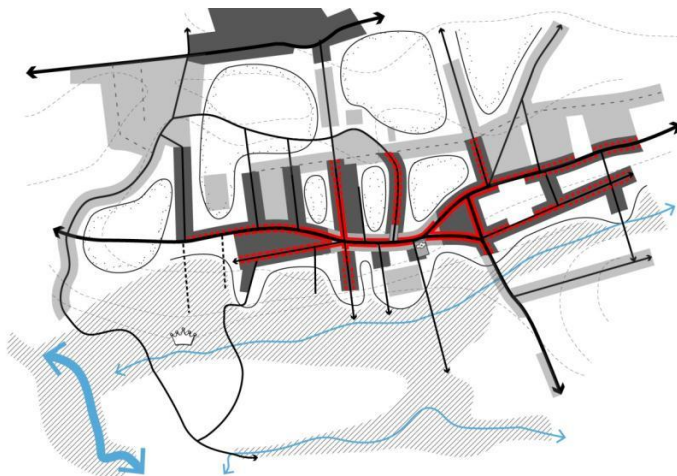
Figuur I 42 Kessel-Dorp identiteit - erfgoed als identiteitsdrager



GRADIËNT IN BEBOUWINGSTYPE

De kern van Kessel-Dorp bestaat uit aaneengesloten bebouwing tot op de rooilijn. Hoe meer men zich van de kern verwijderd, hoe meer open de bebouwingsstructuur wordt en hoe groter de afstand is tussen rooi- en bouwlijn.

Figuur I 43 Kessel-Dorp identiteit - gradiënt in bebouwingstype



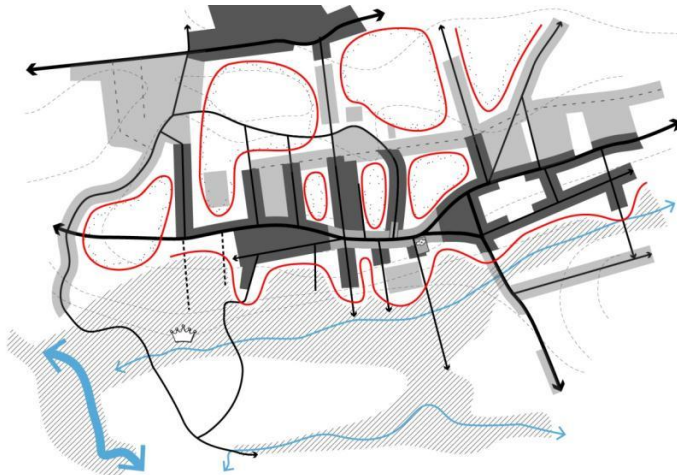
OPEN RUIMTE RELICTEN

De open ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving van de kern. Ondanks de sterke versnippering is er nog een aantal omvangrijke binnengebieden aanwezig. Aan de zuidzijde is de lobbenstructuur met beperkte groeiassen, waar de beekvallei als natuurlijke barrière voor de bebouwing fungeerde, nog steeds herkenbaar. In het noorden is de structuur meer versnipperd. In deze omvangrijke open ruimtes kunnen wel de diverse landschappen en de overgang tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station worden ervaren.

De open ruimte ten zuiden van Kessel wordt sterk door de vallei van Lindekensbeek bepaald en heeft een half open karakter met talrijke bosclusters en repelpercelen waardoor de flankerende bebouwing aan het oog wordt onttrokken. De

binnengebieden tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station aan het fort van Kessel en Kapelleweg hebben nog een uitgesproken landschappelijk karakter, bestaand uit een gevarieerd landschap met weilanden, akkers en bossen. De bebouwing is er grotendeels aan het zicht onttrokken. De paintball, bowling-hal, tennisvelden, paardeninfrastructuur en sporthal zorgen echter voor een ruis in het landschappelijk beeld. Deze recreatieve infrastructuur is niet goed ingebed in de landschappelijke structuur van deze binnengebieden.

Figuur I 44 Kessel-Dorp identiteit - open ruimte relicten



Naast deze grotere open binnengebieden zijn er binnen het bebouwd weefsel nog een aantal kleinere binnengebieden:

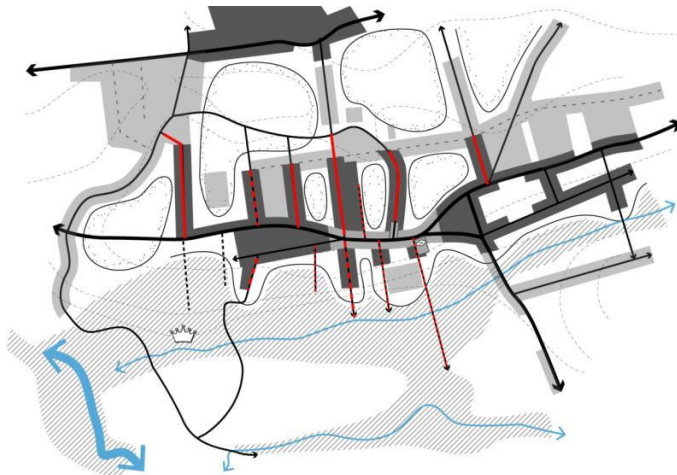
- open ruimte langs Liersessteenweg en Berkendal: voetbalvelden
- binnengebied tussen Radiostraat en Stationssteenweg: private tuinen
- binnengebied tussen Pastoriestraat en Toekomststraat: voetbalvelden
- binnengebied Zagerijstraat: private tuinen.

GROEIASTYPOLOGIEËN

Binnen de groeiassen zijn vier karakteristieke types te onderscheiden:

- de voet- of kerkwegels waarlangs amper bebouwing is en die, evenals de bermen, vaak onverhard zijn (bijvoorbeeld Gasthuisstraat, Kessel-Dorp richting visvijver 'ieder zijn recht')
- de dorpse woonstraten die tegen het centrum één- of tweezijdige lage en aaneengesloten bebouwing bevatten en een smal wegprofiel in kleinschalig materiaal hebben zoals een woonerf (bijvoorbeeld Dongelstraat, Roggestraat, Terlakenweg, Smoutmolendreef)
- de woonstraten die een grotere voortuinstrook hebben en waar een monoliete verharding wordt gebruikt met meestal onverharde bermen (bijvoorbeeld Pastoriestraat, Berkendal)
- de ontsluitingswegen/ steenwegen die een meer uitgebouwd wegprofiel hebben, gericht op doorgaand verkeer, met extra maatregelen die de veiligheid van de fietser en voetganger moeten garanderen, en die worden ondersteund door bomenrijen aan beide zijden van de weg en ook diensten en handel bevatten (bijvoorbeeld Stationssteenweg, N13 of Grote steenweg, Liersessteenweg, Berlaarsessteenweg).

Figuur I 45 Kessel-Dorp identiteit - groeiastypologieën



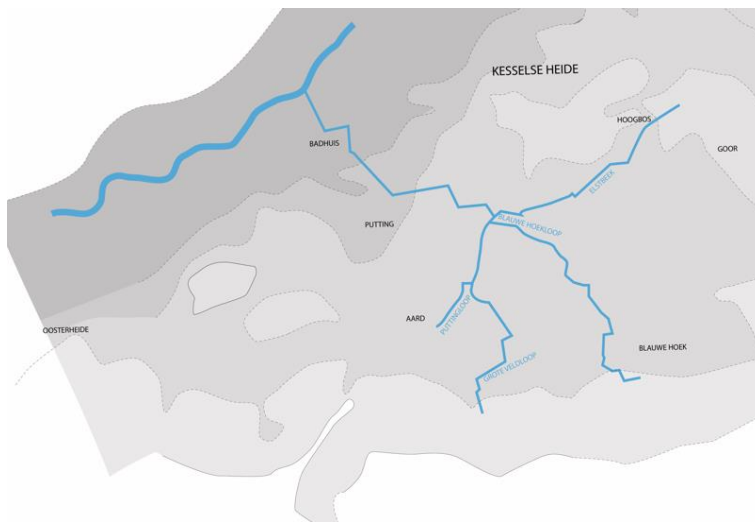
2.3 KESSEL-STATION

2.3.1 RUIMTELIJKE EVOLUTIES EN SAMENHANG

GEOMORFOLOGIE

Kessel-Station ligt op de flank (valleirand) van de oost-west gerichte rug in het noorden van de gemeente. Het reliëf loopt er geleidelijk af naar de Kleine Nete. De Elstbeek en enkele zijtakken kennen hun oorsprong in onder andere het brongebied Goor en wateren af naar de Kleine Nete.

Figuur I 46 Kessel-Station historiek - geomorfologie

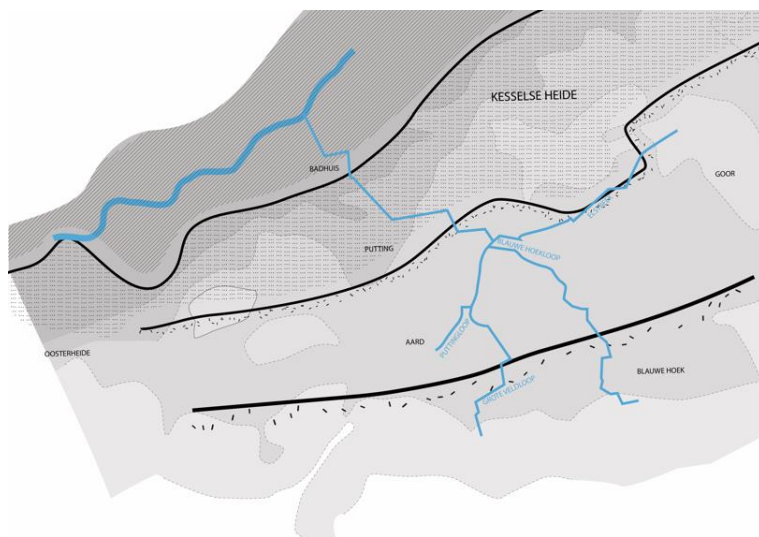


LANDSCAPPELIJKE GRADIËNT

De geleidelijke helling naar de vallei vertaalt zich ook in een landschappelijke gradiënt. In het zuiden, ter hoogte van Kessel-Dorp, ligt het hoogste punt. Deze zone werd gekenmerkt door grotere percelen voor akkerbouw. Ter hoogte van

Aard zijn de gronden natter door de kwel en brongebieden en de waterlopen. De percelen zijn er kleiner en worden omzoomd met grachten. Te Putting wordt het landschap gekenmerkt door heide en later door bos en woonparken. Helemaal in het noorden is er de natte en nu sterk beboste zone van de vallei van de Kleine Nete.

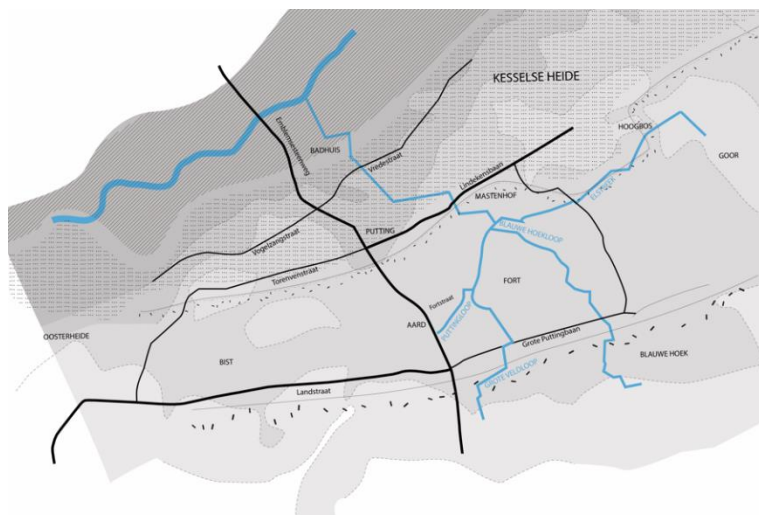
Figuur I 47 Kessel-Station historiek - landschappelijke gradiënt



HOOFDTAK MET ZIJTAKKEN

Loodrecht op de hoogtelijnen en de landschappelijke gradiënt lopen Emblemsesteenweg en Stationssteenweg die dit gebied structureren. Vanop deze hoofdassen vertrekken een aantal loodrechte nevenassen die de hoogtelijnen volgen. Deze nevenassen hebben hoofdzakelijk een lokale ontsluitingsfunctie.

Figuur I 48 Kessel-Station historiek - hoofdtak met zijtakken



VERSPREIDE BEBOUWING GEKOPPELD AAN HOOFDWEGENSTRUCTUUR

De bebouwing bleef tot 1776 beperkt tot de zones langs Grote Puttingstraat en Landstraat. Her en der in het gebied liggen enkele hoeves. Zij zijn grotendeels verdwenen, o.a. door de sloop voor het fort van Kessel. Tot 1776 was er nog steeds geen sprake van een duidelijke kern en bleef de bebouwing versnipperd.

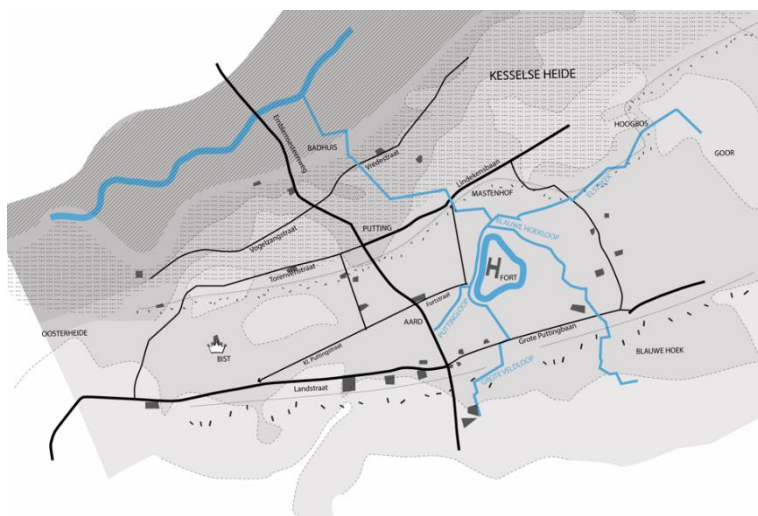
Figuur I 49 Kessel-Station historiek - verspreide bebouwing gekoppeld aan de hoofdwegstructuur



FORT VAN KESSEL EN KASTEEL DE BIST

In 1909 - 1912 wordt het fort van Kessel als buitenste verdedigingsgordel van Antwerpen aan Fortstraat ingepland. Alle bomen en woningen in de buurt van het fort werden platgebrand om het zichtveld vrij te houden. De voormalige hoeve 'Hof De Bist' groeit in deze open en landelijke omgeving uit tot het uiteindelijk kasteel De Bist. Ook aan Torensvenstraat wordt een kasteel opgetrokken waarvan de tuin reikte tot aan Emblemsesteenweg en tot op heden enkel nog de beboste tuin rest langs Torensvenstraat.

Figuur I 50 Kessel-Station historiek - fort van Kessel en kasteel De Bist

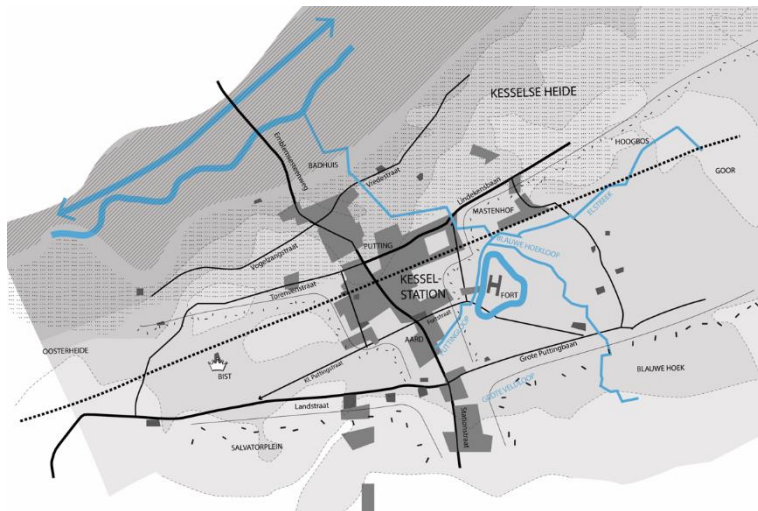


VERLINTING EN UITBOUW VAN DE NOORD-ZUIDAS

Met de komst van het spoor ontstaat de kern van Kessel-Station op de kruising van Emblemsesteenweg en het spoor. Kerk en station staan er naast elkaar en bepalen de identiteit van dit dorp.

De kleinere gehuchten van Putting en Aard groeien naar elkaar toe en ook op andere plekken langs Emblemsesteenweg ontstaat bebouwing. Emblemsesteenweg wordt een groeias vanuit Kessel met als aantrekkingspool het station.

Figuur I 51 Kessel-Station historiek - verlinting en uitbouw van de noord-zuidas



EXPLOSIEVE OOST-WESTELIJKE GROEI

Na 1960 kent de kern een explosieve groei. De oorspronkelijke groeias in noord-zuidrichting breidt zich uit langs het spoor en palmt de vroegere heide- en bosgebieden in met woonparken. De open ruimte die normaal de groeias van Kessel-Station flankeerde, werd opgedeeld en herleid tot enkele binnengebieden.

Figuur I 52 Kessel-Station historiek - explosieve oost-westelijke groei

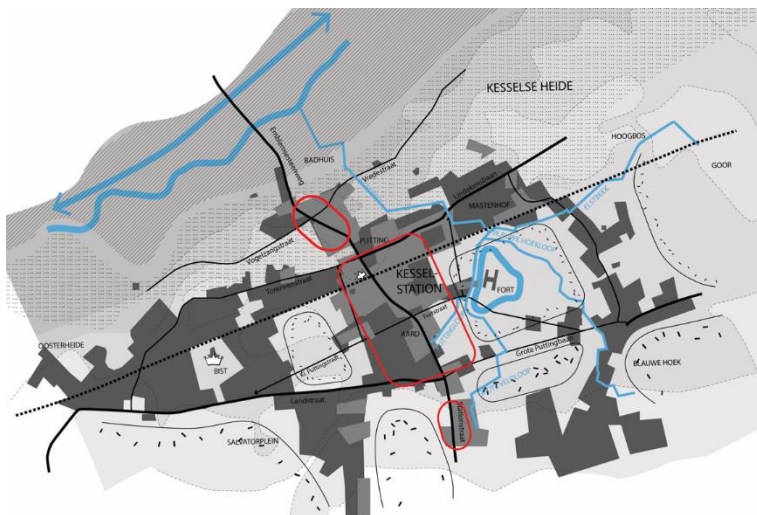


2.3.2 IDENTITEITSDRAGERS

SNOER VAN KERNEN

Kenmerkend voor Kessel-Station is zijn lineaire groei langs Emblemsesteenweg met als groeikernen Aard, Putting en het station. Dit bebouwingslint loopt als een snoer van kernen vanuit Kessel tot de vallei van de Kleine Nete. Waardevol en bepalend voor de identiteit zijn de resterende doorzichten en open ruimtes tussen deze kernen.

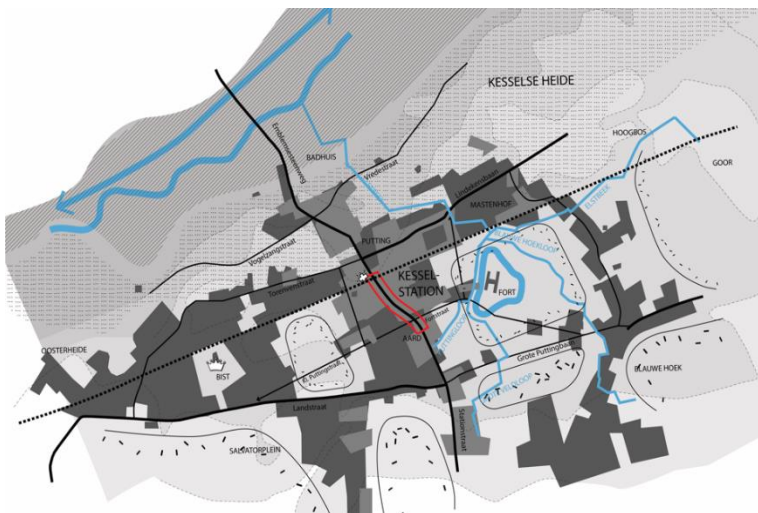
Figuur I 53 Kessel-Station identiteit - snoer van kernen



DUIDELIJK CENTRUMGEBIED

Binnen het bebouwd kralensnoer is er een duidelijk centrumgebied tussen Aard en het station van Kessel. De bebouwing is er dicht, aaneengesloten en de bouw- en rooilijn vallen er vaak samen. Ook zijn er kernfuncties aanwezig. Ter hoogte van Aard bevat de kern een driehoekig plein. Voor de kerk sluit een pleinruimte aan bij het station. Vooral het plein aan de kerk heeft weinig uitstraling.

Figuur I 54 Kessel-Station identiteit - duidelijk centrumgebied



ERFGOED ALS DRAGER VAN IDENTITEIT

Door de late ontwikkeling van Kessel-Station is er weinig bouwkundig beschermd erfgoed aanwezig. Toch bevat de kern heel wat waardevol patrimonium waaronder een groot aantal typische arbeidershuisjes. Zoals al bij de andere kernen werd vermeld, dateren deze huisjes uit de periode van de bloei van de diamantnijverheid (1830) en bezitten zij ook hier de typische speklagen.

De kerk, het fort en het kasteel De Bist vormen belangrijke herkenningstekens binnen het bebouwd weefsel van Kessel-Station.

Figuur I 55 Kessel-Station identiteit - erfgoed als drager van identiteit



LANDSCHAPPELIJKE RELICTZONES

De open ruimte rondom de kern van Kessel-Station is herleid tot enkele grotere binnengebieden. Binnen deze relictzones zijn de kenmerken van het vroeger landschap nog duidelijk aanwezig. Voornamelijk ter hoogte van het fort valt een duidelijk verschil op te merken tussen het landschap ten noorden en ten zuiden van Grote Puttingstraat.

De binnengebieden tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station aan het fort van Kessel en Kapelweg hebben nog een uitgesproken landschappelijk waardevol karakter, bestaand uit een gevarieerd landschap met weilanden, akkers en bossen. De bebouwing is er grotendeels aan het zicht onttrokken. De paintball, bowlinghal, tennisvelden, paardeninfrastructuur en sporthal zorgen echter voor een ruis in het landschappelijk beeld. Deze recreatieve infrastructuur is niet goed ingebed in de landschappelijke structuur van deze binnengebieden. Vanaf Stationssteenweg zijn deze ruimtes amper beleefbaar. Toch spelen deze binnengebieden een belangrijke rol in de beleving van Kessel-Dorp en Kessel-Station als bebouwde kernen in de open ruimte van de secundaire en trage wegen en vanuit het woonweefsel.

De Kesselse Heide en het Goor zijn beide sterk beboste gebieden die de kern van Kessel-Station in het oosten flankeren. De beboste structuur loopt door ten noorden van het fort.

Ten noorden van de kern tot aan Torenvenstraat heeft het landschap een sterk bebost en gesloten karakter. Deze bossen zijn aangeplant op vroegere heidegebieden (Kromme Ham, Beerndweg, Badhuis).

Salvator- of Soldatenplein is een vroeger militair domein met een sterk bebost karakter. De zone waarin dit bos gelegen is, evenals de zone ten oosten van Kessel-Station (Blauw Hoek), bestaan hoofdzakelijk uit koutergebieden die in oorsprong een vrij open karakter hebben. De resterende open ruimte is identiteitsbepalend.

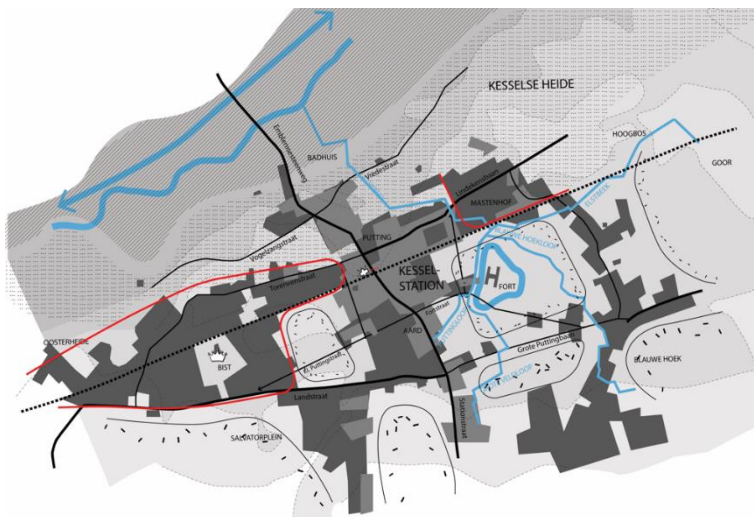
Figuur I 56 Kessel-Station identiteit - landschappelijke relictzones



WOONPARKEN

Kessel-Station kent niet meer de lineaire structuur als groeias vanuit Kessel-Dorp. Toch is er een duidelijk onderscheid tussen de bebouwing binnen de lineaire noord-zuidstructuur en de latere verkavelingen ten oosten en ten westen. Deze verkavelingen hebben grotendeels de beboste heide ingenomen. De beboste structuur is deels bewaard in het straatbeeld en in de tuinen van de verkavelingen. Hierdoor hebben deze wijken (Bist, Mastenhof, Oosterheide, Torevenstraat, Lindkensbaan) een bebost karakter en onderscheiden zij zich duidelijk van de hoofdas of hoofdstructuur.

Figuur I 57 Kessel-Station identiteit - woonparken



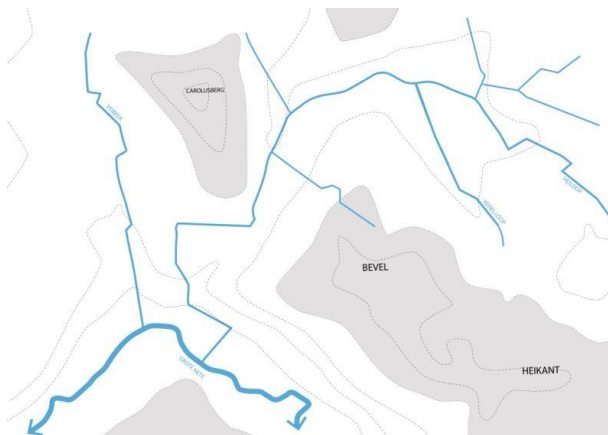
2.4 BEVEL

2.4.1 RUIMTELIJKE EVOLUTIES EN SAMENHANG

GEOMORFOLOGIE EN LANDSCHAP ALS DRAGER

De geomorfologie van het gebied rondom de kern van Bevel bestaat uit diverse ruggen, ruimtelijk gescheiden door beken en beekvalleien. Bevelse Beek en Visbeek zijn structuurbepalende beken die de omliggende gebieden afwateren naar de Grote Nete. Kruisensberg en Carolusberg vormen de hoogste punten in dit gebied en binnen de gemeente Nijlen.

Figuur I 58 Bevel historiek - geomorfologie en landschap als drager



LANDSCHAPPELIJKE ENTITEITEN

De specifieke geomorfologie gaf aanleiding tot het ontstaan van drie typische landschappelijke entiteiten: de beekvalleien met bulken en meersen, de hogere droge ruggen met kouters en grotere percelen en de heide ontstaan door overbegrazing van vroegere bosgebieden. De heide zal gedurende de historische ontwikkeling van dit gebied vaak van gedaante verwisselen en periodes kennen van ontbossing en herbebossing. Ter hoogte van Nijlensesteenweg en Steynehofweg zijn nog duidelijk ontginningspatronen en dreven aanwezig die kenmerkend zijn voor deze zone.

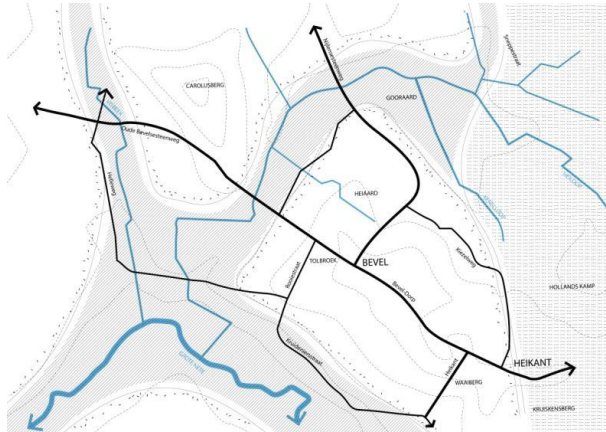
Figuur I 59 Bevel historiek - landschappelijke entiteiten



HOOFDAS MET SECUNDAIRE LUSSEN

Centraal in het gebied en op de droge rug vormen Oude Bevelsesteenweg, Bevel-Dorp samen met de hierop aantakende Nijlensesteenweg de belangrijkste hoofddraggers van de wegenstructuur. De andere wegen sluiten hier binnen een orthogonaal en lusvormig systeem op aan en bakenen de grenzen van de drogere hogere gronden af.

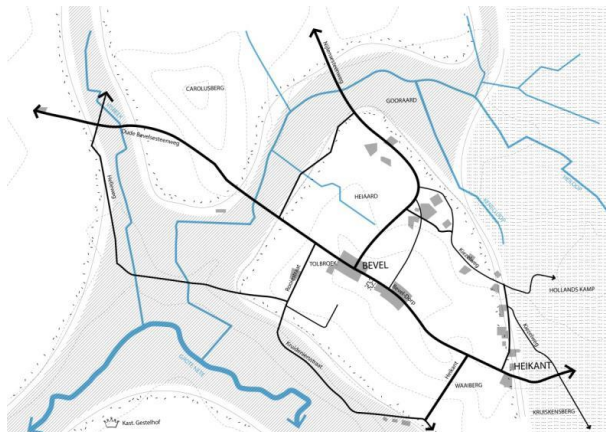
Figuur I 60 Bevel historiek - hoofdas met secundaire lussen



STRAATDORP BEVEL

Op het knooppunt van Nijlensesteenweg en Bevel-Dorp ontstaat het straatdorp Bevel. Kenmerkend is open ruimte rondom en recht tegenover de kerk. Langs Kiezelstraat richting Nijlen ontstaan heel wat hoeses die mogelijk in relatie staan tot de ontginning van het heidegebied ten oosten van Bevel.

Figuur I 61 Bevel historiek - straatdorp Bevel



INDUSTRIËLE BLOEI

Dankzij de industriële revolutie en de intrede van het spoor kent de gemeente een sterke groei. Ook in Bevel groeit het centrum onder de vorm van een lintvormige uitgroei naar Nijlen enerzijds en van een verdere uitbreiding rond het centrum anderzijds. De centrale landbouw- en groenzones rond de kerk blijven hierbij intact. Ook Heikant, voordien beperkt tot enkele woningen, kent een sterke lineaire groei langsheen de invalswegen en een centrumvorming.

Figuur I 62 Bevel historiek - industriële bloei



INVULBOUW

De ontwikkelingen na 1890 worden gekenmerkt door een aanvulling van de vroegere structuur met verkavelingen. Vooral in de richting van Nijlen kent de kern van Bevel een forse uitbreiding. Bij deze vlugge groei blijven heel wat restzones en onbebouwde percelen over die nog typische landschappelijke kenmerken vertonen. Ook de centrale groene wig in het centrum ter hoogte van de kerk blijft intact. De link met de omliggende open ruimte wordt evenwel verbroken.

Figuur I 63 Bevel historiek - invulbouw



2.4.2 IDENTITEITSDRAGERS

LINEAIR CENTRUMGEBIED OF STRAATDORP

Bevel heeft een duidelijk en herkenbaar lineair centrum met centraal de pastorie en kerk als herkenningstekens. De kern wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing en een samenvallen van de rooi- en bouwlijn. Heikant bevat een klein lineair centrum met dezelfde eigenschappen.

Figuur I 64 Bevel identiteit - lineair centrumgebied of straatdorp



ERFGOED ALS IDENTITEITSDRAGER

In Bevel zijn volgende erfgoedelementen beeldbepalend:

- de parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaart
- de voormalige pastorie
- een aantal historische hoeves langs Nijlensesteenweg, verweven in het bebouwd weefsel, de Carolusberghoeve en de oude bedevaartplaats Kruisensberg, twee herkenningstekens in de open ruimte respectievelijk ten noordwesten en zuidoosten van Bevel
- arbeidershuisjes met speklagen ontstaan in de bloeiperiode van de diamantnijverheid (omstreeks 1830).

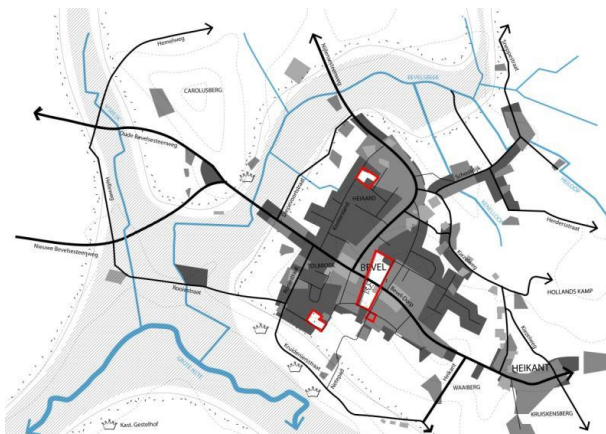
Figuur I 65 Bevel identiteit - erfgoed als identiteitsdrager



LANDSCHAPPELIJKE RELICTEN IN DE KERN

De centrale groene ruimte aan de kerk en het veld tegenover de kerk geven het centrum een kleinschalig karakter. Ook de andere resterende landbouwpercelen, bomenrijen en houtkanten, her en der in het bebouwd weefsel, dragen bij tot de landelijke identiteit van dit dorp.

Figuur I 66 Bevel identiteit - landschappelijke relictten in de kern



IV KWANTITATIEVE ANALYSES

De tekst en bijhorende titels en tabellen in "IV KWANTITATIEVE ANALYSES" worden vervangen door onderstaande tekst en bijhorende titels, tabellen, figuren, kaarten en bijlagen.

1 WONEN

1.1 REGIONALE POSITIONERING

Nijlen is een sterk groeiende gemeente in een regio die wordt gekenmerkt door voortschrijdende suburbanisatie. Qua aantal inwoners is de gemeente Nijlen gegroeid met 9,4% van 1997 tot 2012. Het aantal huishoudens nam tussen 1992 en 2012 toe met 1.890. Ter vergelijking: de provincie formuleerde vanuit een theoretisch kader een totale maximale taakstelling voor de periode 1992 tot 2012 van 1.255 woningen.

Men kan spreken van een voortschrijdende urbanisatie en suburbanisatie. Het verschil ten opzichte van vroeger (waar er een rand rond de stad werd gevormd) is dat er nu geen nieuwe rand wordt gevormd verder weg van de stad maar dat verspreide gemeenten aantrekkelijker blijken dan andere. Op deze manier ontstaat er een minder traditioneel en veeleer een diffuus patroon. De groei van Nijlen en andere gemeenten langs E313 en N10 is te verklaren.

- De gemeenten zijn relatief goedkoop (of betaalbaar) ten opzichte van de traditionele rand rond Antwerpen.
- De gemeenten hebben sterke kwaliteiten (bijvoorbeeld het landelijk karakter met compacte dorpskernen) waar mensen hun woondroom (vrijstaand huis met tuin) kunnen realiseren.
- De gemeenten zijn goed ontsloten voor autoverkeer. Men is bereid steeds grotere afstanden af te leggen. Tegelijkertijd verspreiden tewerkstellingsplaatsen zich onder andere langs het Albertkanaal en de Kempen, wat de steden als traditionele economische centra relatief niet meer zo belangrijk maakt als ze waren.

1.2 VRAAG EN AANBOD

In dit hoofdstuk worden de behoeften en het aanbod op vlak van wonen kort besproken. Een uitgebreide analyse is opgenomen in bijlage 1.

1.2.1 BEREKENING VAN DE BEHOEFTE

BEREKENING OP BASIS VAN DE GEGEVENS VAN DE STUDIEDIENST VAN DE VLAAMSE REGERING

De bevolkingsprognose van de studiedienst van de Vlaamse regering gaat uit van de positionering van Nijlen in de ruimere omgeving en de verderzetting van de ontwikkelingen die er zich voordoen. De gemeente blijft nieuwe gezinnen aantrekken. Deze raming resulteert in:

- een behoefte van 320 woningen in de periode 07/2013 - 01/2017
- een behoefte van 361 woningen in de periode 01/2017 - 01/2022.

Deze behoefte is slechts een fractie van het huidige aantal woningen. Uitgaande van het aantal huishoudens (9.105) en de frictieleegstand (3%) telt de gemeente nu 9.378 woningen. De woonbehoefte tot 2022 houdt in dat het aanbod met 7% moet aangroeien. Van het woningaanbod in 2022 is er met andere woorden nu al 93% aanwezig.

Uit de prognoses van de studiedienst Vlaamse regering blijkt bovendien dat het aantal huishoudens in Nijlen die uit 1 of 2 personen bestaan, groeit. Het aantal huishoudens met 3 of meer personen stabiliseert en neemt op termijn licht af. De steeds kleiner wordende huishoudens en het aantal alleenstaanden zijn een belangrijk kwalitatief aandachtspunt voor de woningbouwprogrammatie. Zo kan er in plaats van vrijstaande woningen op ruime percelen vooral aandacht gaan naar de bouw van kleinere woningen, appartementen in de dorpskernen enz.

FASTSTELLING VAN DE WONINGBEHOEFTE DOOR DE PROVINCIE ANTWERPEN

Op basis van de studie 'onderzoek naar woontendensen en -behoeften binnen de provincie Antwerpen' heeft de provincie Antwerpen meegedeeld dat voor de gemeente Nijlen volgende woningbehoeften moeten worden gehanteerd:

- 301 wooneenheden voor de periode 2007 - 2012
- 772 wooneenheden voor de periode 2007 - 2022.

Indien de planperiode 01/2012 - 01/2022 wordt gehanteerd dan zou de resterende behoefte 471 wooneenheden bedragen. Ook hier moet de groei die is opgetreden in de periode tussen 01/2012 en 07/2013 (131 woningen), in mindering worden gebracht. Het saldo bedraagt dan 340 woningen. Het is dit cijfer dat in de vergelijking tussen behoefte en aanbod zal worden meegenomen.

1.2.2 BEREKENING VAN HET THEORETISCH AANBOD

Kaart I 1 theoretisch aanbod Nijlen

Kaart I 2 theoretisch aanbod Kessel

Kaart I 3 theoretisch aanbod Bevel

LEEGSTAND

Leegstaande woningen vormen in theorie een aanbod dat kan worden geactiveerd. De inventaris geeft aan dat er 12 woningen leegstaan ². Dit aantal is zeer laag en zal dus zeker geen rol spelen bij het bepalen van het aanbod.

AANBOD IN VERKAVELINGEN

In totaal zijn zo 139 loten in verkavelingen gedetecteerd:

- 65 loten in Nijlen
- 48 loten in Kessel
- 26 loten in Bevel.

AANBOD LANGS UITGERUSTE WEGEN

Het aantal potentiële percelen langs uitgeruste wegen wordt bepaald door de noodzakelijke breedte per potentieel woonperceel. Deze noodzakelijke breedte is afhankelijk van de bebouwingstypologie en de voorschriften in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Enkel de percelen in woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied zijn in aanmerking genomen als bebouwbare percelen. De potenties, geordend in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kern van Nijlen (672 potenties), vallen onder de bestemmingscategorie 'woongebied'.

² Gemeente Nijlen, lijst leegstand, 8 juli 2013.

Tabel I 1 theoretisch aanbod langs uitgeruste wegen

	in bestemmingen voor wonen		in woonuitbreidingsgebied
	woongebied	RUP	
Nijlen	59	672	11
Kessel	317		17
Bevel	132		1
totaal	1.180		29

AANBOD IN BINNENGEBIEDEN

Het aanbod in binnengebieden is berekend op basis van zijn beschikbare oppervlakte. Er is uitgegaan van 15 woningen per hectare.

Tabel I 2 aanbod in binnengebieden

kern	woongebied	woonuitbreidingsgebied	buiten woongebied	totaal
Nijlen	139	442		581
Kessel	92	444	30	566
Bevel	63	34		97
totaal	294	918	30	1.244

Volgende gebieden zijn in kaart gebracht. Het gebied buiten een woonbestemming moet als bijkomende potentie worden gelezen.

Tabel I 3 binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebieden in Nijlen (deelgemeente)

nummer		oppervlakte (ha)	aantal	opmerking
gebieden in woongebied				
1	Boerderijstraat - Molenstraat	1,85	27	RUP
2	Asterlaan	1,19	17	RUP
3	Zwaluwenlaan - Broechemsesteenweg	1,54	23	RUP
4	Kapellebaan - Begoniastraat	1,49	22	RUP
5	Wijngaardberg	2,25	33	masterplan
8a	Doelstraat - Ophoven 1	1,18	17	projectzone
gebieden in woonuitbreidingsgebied				
6	Korenstraat-noord	4,45	67	deel in project
7	Korenstraat-zuid	2,39	35	
8b	Doelstraat - Ophoven 2	3,04	45	
9	Bovenstraat - Dorsel	1,68	25	
10	Koekoekstraat - Zavelweg	1,12	17	
11	Akkerstraat - Schransstraat	5,52	82	signaalgebied
12	Klokkenlaan	3,60	53	
13	Goorstraat	7,89	118	
totaal			581	

De binnengebieden in woongebied in Nijlen zijn, met uitzondering van 8a, beschreven conform het ruimtelijk uitvoeringsplan Nijlen. Voor de gebieden 1 tot en met 4 is artikel 1.6. 'dorp-skern' van toepassing. De kavelgrootte moet gelegen zijn tussen 1,5 en 3,5 are voor gesloten bebouwing en 2,25 tot 6 are voor gekoppelde bebouwing. Binnengebied nummer 4 betreft het projectgebied 'Kapellebaan' (artikel 5.2). Op basis van de bijhorende structuurschets voor dit projectgebied kan geen programma worden afgeleid. Voor gebied nummer 5 is artikel 1.1 'groen lappendeken' van toepassing. Bij

verkavelingen moet de kavelgrootte gelegen zijn tussen 14 en 16 are per wooneenheid. Voor dit gebied is een verkaveling voorgesteld in een masterplan met potentieel 21 percelen. De berekening van het aantal potenties in deze binnengebieden in de tabel is niet met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of de mogelijkheden van het masterplan afgestemd. Een eenduidige relatie tussen kavelgrootte en oppervlakte van het binnengebied is trouwens niet mogelijk omdat ook met de wegenis moet rekening worden gehouden. De binnengebieden in woonuitbreidingsgebied en het woongebied 8a zijn uit het ruimtelijk uitvoeringsplan gesloten. Voor een deel van gebied 6 bestaat een verkavelingsproject dat op korte termijn zal leiden tot 54 woonpercelen. Gebied 11 ligt met belangrijke delen in een 'signaalgebied'. In zo'n gebied wordt extra aandacht gevraagd voor de waterproblematiek. Voor gebied 8a bestaat een wedstrijdontwerp waarin, na verhuis van het voetbalveld, 28 woningen worden voorzien.

Tabel I 4 binnengebieden in Kessel

nummer		oppervlakte (ha)	aantal	opmerking
gebieden in woongebied				
1	Zagerijstraat - Pastoriestraat	2,40	36	
4	Voetweg - Kraaistraat	0,84	12	
7	Acacialaan - Kastanjelaan	1,36	20	
8	Grote Steenweg - De Hollekens	1,14	17	
10	Toekomststraat	0,46	7	
gebieden in woonuitbreidingsgebied				
3	Schransveld - Salvatorbaan	4,62	69	BPA, bos
5	Stationssteenweg - Karperweg	3,55	53	signaalgebied
6	Kapelweg	14,45	216	signaalgebied
9	Gasthuisstraat	7,07	106	
gebieden buiten woonbestemming				
2	Lindekensbaan	2,04	30	
totaal			566	

In Kessel is voor het bijkomend gebied buiten een woonbestemming (het vroeger bedrijventerrein nabij het station) een mogelijk woonproject in opmaak. Voor dit gebied is ontwerpend onderzoek verricht.

Gebied 3 is via het BPA 'Kerkeblokken/Schransveld' herbestemd van woongebied naar woonuitbreidingsgebied. Het sluit aan bij een waardevol bosgebied aan de rand van de kern.

Woonuitbreidingsgebieden 5 en 6 liggen met belangrijke delen in een signaalgebied.

Tabel I 5 binnengebieden in Bevel

nummer		oppervlakte (ha)	aantal	opmerking
gebieden in woongebied				
1	Nijlensesteenweg	1,49	22	ontwerp
4	Netepad - Laarstraat 1	0,54	8	ontwerp
5	Netepad - Laarstraat 2	2,21	33	
gebieden in woonuitbreidingsgebied				
2	Heiaard	0,96	14	
3	Kerselaarshof	1,36	20	
totaal			97	

In de aantallen voor de gebieden 1 en 4 is nog geen rekening gehouden met het ontwerpend onderzoek.

1.2.3 BEREKENING VAN HET VRIJKOMEND JURIDISCH AANBOD

Slechts een deel van het theoretisch aanbod zal de volgende 10 jaar vrijkomen.

- In verkavelingen komt op 10 jaar tijd 80% van het aanbod op de markt.
- Langs uitgeruste wegen (niet in een verkaveling) komt op 10 jaar tijd 30% van het aanbod op de markt.
- Het aandeel van de resterende percelen dat per jaar op de markt komt blijft gelijk. Dit betekent dat:
 - het aantal percelen dat vrijkomt afneemt
 - het aandeel ten opzichte van het oorspronkelijk aantal percelen afneemt.

VRIJKOMEND JURIDISCH AANBOD VAN 07/2013 TOT 01/2017

Tabel I 6 vrijkomend juridisch aanbod van 07/2013 tot 01/2017

	vrijkomend aanbod in verkavelingen	vrijkomend aanbod langs uitgeruste weg in woongebied	totaal
Nijlen	28	86 (+52)	114 (+52)
Kessel	21	37	58
Bevel	11	15	26
totaal	60	138 (+52)	198 (+52)

Het vrijkomend juridisch aanbod van 07/2013 tot 01/2017 wordt op die manier geraamd op 198 potenties. Verdichtingsprojecten kunnen er echter zorgen voor een verdere intensivering en versneld vrijkomend van potenties langs uitgeruste wegen in woongebied. Kwantitatief relevant is het project voor de omgeving van het notarishuis langs Albertkanaalstraat in het centrum van Nijlen. Hier zal een woning verdwijnen en komen er 53 woningen (in appartementsbouw) in de plaats. Er komen dus **52** woningen bij. Dit project zal in volgende tabellen bij het vrijkomend aanbod worden gevoegd.

VRIJKOMEND JURIDISCH AANBOD VAN 01/2017 TOT 01/2022

Tabel I 7 vrijkomend juridisch aanbod van 01/2017 tot 01/2022

	vrijkomend aanbod in verkavelingen	vrijkomend aanbod langs uitgeruste weg in woongebied	totaal
Nijlen	20	105	125
Kessel	15	46	61
Bevel	8	19	27
totaal	43	170	213

Het totaal vrijkomend juridisch aanbod van 01/2017 tot 01/2022 wordt geraamd op 213 potenties.

VRIJKOMEND JURIDISCH AANBOD VAN 07/2013 TOT 01/2022

Onderstaande tabel geeft het vrijkomend juridisch aanbod voor de volledige periode, gefaseerd naar periode.

Tabel I 8 totaal vrijkomend aanbod

	vrijkomend aanbod in verkavelingen	vrijkomend aanbod langs uitgeruste weg in woongebied	totaal
07/2013 tot 01/2017	60	(138 +52)=190	(198+52)=250
01/2017 tot 01/2022	43	170	213
totaal	103	(308 +52)=360	(411+52)=463

1.2.4 VERGELIJKING VAN BEHOEFTE EN THEORETISCH AANBOD

Tabel I 9 vergelijking van behoeften en theoretisch aanbod

periode	realisaties juridisch vastliggend aanbod	behoefte	tekort (-) overschot (+)	potenties in binnengebied in woongebied	potenties in binnengebied en langs uitgeruste wegen in woonuitbreidingsgebied	potenties buiten woonbestemmingen	overschot
07/2013 tot 01/2017	250						
01/2017 tot 01/2022	213			294	918+29	30	1.394
07/2013 tot 01/2022	463	-340	+123				

Het bestaand juridisch aanbod dat in de volgende perioden vrijkomt, biedt voldoende mogelijkheden om de verwachte behoefte op te vangen. Er moet dus omzichtig worden omgesprongen met de ontwikkeling van de binnengebieden in woongebied en in woonuitbreidingsgebied.

1.3 SOCIALE WONINGEN

1.3.1 SITUERING

Inzake sociale woningen omschrijft het **bindend sociaal objectief** welk sociaal woonaanbod binnen de tijdshorizon van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De tijdshorizon loopt tot 2020. Voor huurwoningen is dit bindend sociaal objectief op Vlaams niveau vertaald naar het gemeentelijk niveau. Indien de gemeente minder dan 3% sociale huurwoningen had tijdens de nulmeting wordt het gemeentelijk objectief aangevuld met een bijkomende inspanning in de periode 2013 - 2025.

Voor koopwoningen en kavels is een provinciaal objectief vastgesteld. Via een verdeelschema, opgesteld door de provincie, is dit objectief verder verdeeld per gemeente.

1.3.2 NULMETING

De **nulmeting** wordt georganiseerd naar aanleiding van elke algehele herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De laatste nulmeting bij de formulering van dit objectief gebeurde op 1 januari 2008. Op 1 januari 2008 telde de gemeente 8.506 huishoudens. Hiervan woonden er 151 in een sociale huurwoning. Het aandeel sociale huur was 1,78%. Ook Nijlen moet dus de specifieke inhaalbeweging maken.

Het gemeentelijk objectief voor **sociale huurwoningen** dat binnen de tijdshorizon van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt, is voor Nijlen gelijk aan 141 sociale huurwoningen. De **specifieke inhaalbeweging** bedraagt voor Nijlen 31 sociale huurwoningen. Dit brengt het te realiseren objectief tot 2025 op 172 sociale huurwoningen.

Qua **sociale koop** waren er 38 woningen op 1 januari 2008. Het sociaal objectief bedroeg 66 koopwoningen.

De gemeente telde op 1 januari 2008 geen **sociale kavels**. Het gemeentelijk objectief bedroeg 3 sociale kavels.

Volgens de Vlaamse overheid voldoet de gemeente Nijlen nog niet aan het sociaal objectief ³.

1.3.3 VOORTGANG VAN DE REALISATIES

Uit de voortgangstoets van het Vlaams agentschap Wonen in 2014 (stand van zaken 31 december 2013) blijkt dat er 86 bijkomende sociale huurwoningen zijn gerealiseerd sinds 2008. Dit brengt het aanbod op 237 sociale huurwoningen op 1 januari 2014. Het resterend sociaal objectief (huur) bedraagt 86 woningen.

Uit dezelfde voortgangstoets blijkt dat er 21 bijkomende sociale koopwoningen zijn gerealiseerd sinds 2008. Dit brengt het aanbod op 59 sociale koopwoningen op 1 januari 2014. Het resterend sociaal objectief (koop) bedraagt 45 woningen.

Sinds de nulmeting in 2008 zijn er geen sociale kavels gerealiseerd. Het resterend sociaal objectief bedraagt 3 sociale kavels.

1.3.4 TE REALISEREN AANBOD SOCIALE WONINGEN

Tabel I 10 vergelijking aanbod en behoefte sociaal wonen

type	sociaal objectief		gerealiseerd tot	te realiseren
	01/2008 tot 01/2020	01/2008 tot 01/2025	01/2014	vanaf 01/2014
sociale huur	141	31	86	86
sociale koop	66		21	45
sociale kavel	3		0	3
totaal		241	107	134

Om het sociaal objectief te halen moeten nog 134 sociale woningen worden gebouwd. Dit vormt een onderdeel van het globaal te voorzien aanbod in de volgende beleidsperiode. Het is dus geen bijkomende behoefte bij de behoefte zoals beschreven in 1.2.1.

³ Sociaal objectief op http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/SociaalObjectief/so_nijlen.html, juni 2013.

Het aanbod aan sociale woningen kan worden gerealiseerd:

- in het bestaand weefsel (door verandering van statuut van bestaande woningen)
- in het nieuw te realiseren juridisch aanbod (langs wegen of in verkavelingen)
- in de verschillende binnengebieden.

1.4 BESCHEIDEN WONINGEN

Het decreet grond en pandenbeleid voorziet dat naast de sociale woningen ook bescheiden woningen worden voorzien in de verschillende grotere projecten. Dit zijn woningen die aan bepaalde typologische voorwaarden voldoen maar aan marktprijs worden verkocht. Een kwantitatieve bepaling van de behoefte aan bescheiden woningen is evenwel afwezig.

Om als bescheiden woonvorm in aanmerking te komen mag een kavel maximaal 500 m² groot zijn. Zonder de infrastructuur, zoals de wegen in een verkavelingsproject in rekening te brengen, zijn dit 20 kavels per hectare. Als het een woning betreft, mag het volume van een huis maximaal 550 m³ bedragen en mag het bouwvolume van andersvormige woongelegenheden maximaal 240 m³ zijn.

Wat betreft de situering van de projecten zijn de ruimtelijk-kwalitatieve voorwaarden gelijkaardig aan deze van sociale woningen. Net zoals sociale woningbouw heeft ook bescheiden wonen tot doel drempelverlagend te werken in het ontwikkelen van een kwaliteitsvolle woonomgeving. Vanuit die optiek is een mix met sociale huisvestingsprojecten gewenst. De behoefte aan betaalbare woningen is onderdeel van de globale woningbouwprogrammatie. Het gaat niet om een surplus noch om een vermindering van de te realiseren kwantitatieve opties. Bescheiden woningen geven geen invulling aan het sociaal objectief.

1.5 WONINGEN VOOR ALLEENSTAANDEN

Uit de prognose van de samenstelling van de huishoudens blijkt dat 23,9% van de Nijlense huishoudens bestaat uit alleenstaanden en dat dit aandeel licht stijgt. In 2022 zou het gaan om circa 25,5%. Dit heeft gevolgen voor zowel het inkomen per gezin als voor de benodigde oppervlakte van deze gezinnen. De alleenstaanden zijn zowel ouderen als jongeren.

1.6 WONINGEN VOOR SENIOREN

Nijlen kent in 2007 geen hoge grijze druk. De studiedienst van de Vlaamse regering (SVR) verwacht dat de toename van het aantal 60 tot 79-jarigen en van het aantal 80-plussers gelijke tred zal houden met de globale bevolkingsontwikkeling in de gemeente. In absolute cijfers zullen deze bevolkingsgroepen toenemen. In relatieve cijfers blijft het aandeel van deze bevolkingsgroepen evenwel gelijk.

Tabel I 11 geraamde evolutie van het aantal senioren (bron: SVR, demografische prognoses)

leeftijdsgroep	01/2007	01/2014	2017	2022
60 - 79	4.071	4.578	4.805	5.255
aandeel totale bevolking	19,4%	19,4%	19,4%	19,4%
80+	895	1.188	1.312	1.477
aandeel totale bevolking	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%

Tussen 2014 en 2022 neemt het aantal 60- tot 79-jarigen toe met 570 personen, het aantal 80+ers neemt toe met 677 personen. Waar zij verhuizen, kunnen de woningen door jonge gezinnen worden ingenomen. Waar dit niet het geval is, is er een kans op verslechtering van de woonkwaliteit.

2 BEDRIJVIGHEID

2.1 REGIONALE POSITIONERING

Uit de regionale positionering blijkt dat er geen aanleiding bestaat om grootschalige bedrijventerreinontwikkeling te stimuleren in de gemeente Nijlen. Binnen de directe omgeving van Nijlen zijn er grootschalige ontwikkelingen gaande voor wat betreft economische versterking.

- Op Vlaams niveau is er de ontwikkeling van het economisch netwerk Albertkanaal (ENA). In het ENA zijn en worden grote bedrijventerreinen aangelegd die inspelen op de aanwezigheid van de (inter)nationale weg- en waterinfrastructuur. Recente voorbeelden van nieuwe bedrijventerreinen in de nabijheid van Nijlen zijn Beverdonk te Grobbendonk, Heirenbroek te Herentals en Portaal Lammerdries te Olen. Daarnaast worden bestaande bedrijventerreinen vernieuwd en geïntensiveerd (wat vooral het geval is in Wommelgem, Ranst, Herentals en Olen).
- Op provinciaal niveau krijgen de economische belangen gestalte in de kleinstedelijke gebieden van Lier en Herentals. Bovendien is de as N10 tussen Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot beleidsmatig aangeduid als economische as op provinciaal niveau.
- Nijlen ligt in de luwte van deze langgerekte economische netwerken en andere economische centra zoals Antwerpen, Mechelen en Turnhout.

2.2 ANALYSE VAN HET AANBOD IN DE GEMEENTE

In de gemeente Nijlen zijn er beperkingen ten aanzien van de eventuele ontwikkeling van een bedrijventerrein. Redenen hiervoor zijn:

- de capaciteit van de lokale weginfrastructuur
- de waarde van de open ruimte
- de planologische toets van bedrijfsbestemmingen.

2.2.1 LOKALE WEGINFRASTRUCTUUR

Voor wat betreft de lokale weginfrastructuur bestaan vanuit het perspectief van bedrijventerreinontwikkeling de volgende conclusies.

- De ontsluiting van de gemeente op het hoger wegennet is niet ideaal. Hoewel de wegen (kunnen) worden gebruikt door dagelijks forensenverkeer per auto (hetgeen ook de gemeente Nijlen in residentiële zin zo aantrekkelijk maakt), zijn deze wegen niet geschikt voor zwaar verkeer.
- De verkeersleefbaarheid komt lokaal in het gedrang. Het gaat met name om de smallere delen van de steenwegen en de dorpskernen.

2.2.2 OPEN RUIMTE

Kaart I 4 waardering van de open ruimte

Bij de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein wordt veelal gekeken naar mogelijkheden die de open ruimte aansnijden. Deze open ruimte is evenwel een gecontesteerde ruimte. Er bestaan meerdere ruimteclaims die vanuit uiteenlopende sectoren worden gevoed. Dit blijkt ook uit de bovenstaande kaarten waarop aan de hand van een aantal indicatoren

de waarde van die open ruimte in beeld is gebracht. Hieruit blijkt dat het merendeel van die open ruimte waardevol is vanuit landbouwkundig, natuurlijk en landschappelijk perspectief.

- De stroomgebieden van de Grote Nete en de Kleine Nete zijn belangrijke natuurlijke dragers op een hoger schaalniveau. Langs deze waterlopen en enkele zijtakken komen natuurgebieden en overstromingsgebieden voor. In het geval van de Grote Nete wordt het belang van de open ruimte aangevuld met de aanwezigheid van kasteeldomeinen.
- De zandrug waarop Nijlen en Kessel liggen, leent zich voor de voortzetting van het landbouwgebruik. Een groot deel, inclusief de bebouwde gedeelten van de dorpen, zijn opgenomen in het herbevestigd agrarisch gebied.
- Ten oosten van Bevel komen afwisselend bos- en landbouwgebieden voor die samen een hoge landschappelijke waardering hebben (beschermd landschap, ankerplaats enz.).
- In het gebied van de Kesselse heide, tussen Nijlen en Kessel, wegen de natuurlijke en landschappelijke componenten zwaar door bij de waardering van de open ruimte.
- Ten noorden en westen van Kessel komen verspreide bos- en natuurgebieden voor.

Het is opvallend dat de open ruimte rond Kessel een uitzondering vormt. Rond Kessel-Dorp en tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station bezit de aanwezige open ruimte minder waardering vanuit landbouw, natuur en landschap. Uit een verdere analyse blijkt evenwel dat de ruimte rond Kessel-Dorp en Kessel-Station, ondanks zijn lage waardering vanuit landbouwkundig, landschappelijk en natuurlijk perspectief, niet in aanmerking komt voor een bedrijventerrein. Hiervoor worden volgende redenen aangehaald.

- De open ruimte rond Kessel is niet goed ontsloten op het hoofdwegennet waardoor functies met een bovenlokale (zwaar) verkeersaantrekkende werking, zoals een (lokaal) bedrijventerrein, niet passen.
- De uitdaging voor Kessel-Dorp en Kessel-Station bestaat vooral uit de kwaliteitsvolle ontwikkeling van de dorpskernen op basis van de identiteit, de integratie van sociale woonwijk Tweebunder, de verbetering van het aanbod aan lokale winkels en voorzieningen en de inzet op recreatieve troeven.

2.2.3 PLANOLOGISCHE TOETS VAN DE BESTEMMINGEN

HUIDIGE BEZETTING

Kaart I 5 huidige bezetting van de bedrijventerreinen

De mogelijkheden die geboden zijn door het gewestplan zijn nog niet volledig benut. In planologische zin is er nog ruimte om eventuele lokale behoeften op te vangen. Het gaat daarbij om grond die niet of slechts deels in gebruik is, braakliggende grond en leegstaande gebouwen. In Nijlen is momenteel ongeveer 9,0 ha (of 21,4 % van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen) on(der)benut. Voorbeelden van onderbenutte terreinen zijn de containerparksite aan Koningsbaan en het bedrijventerrein aan Laurys Gewatstraat. Indien ruimte wordt gezocht voor de opvang van lokale economische behoeften, wordt in eerste instantie gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestaande bedrijventerreinen.

In onderstaande tabel is de bezetting van de bestaande bedrijventerreinen weergegeven. Daarbij tekenen wij aan dat gemeentelijke planningsinitiatieven de data kunnen nuanceren. Zo is in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern Nijlen' een groot aantal bedrijvensites in de dorpskern herbestemd tot woongebied.

Tabel I 12 huidige bezetting van de bedrijventerreinen (bron: GIS bedrijventerreinen en -percelen, 2011, met eigen bewerking)

bezetting/gebruik	oppervlakte	van totaal
volledig in gebruik	31,5 ha	74,8 %
niet in gebruik	9,0 ha	21,4 %
- braakliggend	6,0 ha	14,2 %
- leegstaand	3,0 ha	7,2 %
onbekend	1,6 ha	3,8 %

HUDIDIGE FUNCTIES

Kaart I 6 huidige functies op de bedrijventerreinen

In Nijlen worden delen van bedrijventerreinen gebruikt voor niet-economische functies. Bepaalde percelen worden gebruikt voor wonen, gemeenschapsvoorziening en bos. In totaal wordt momenteel circa 13 ha (of 30,8 %) ingenomen door niet-economische functies. Hoewel de verschillende functies op een bedrijventerrein baat kunnen hebben bij een multifunctionele omgeving, moet ervoor worden gewaakt dat bedrijventerreinen qua functie een allegaartje worden. De schaarse bedrijventerreinen dienen in eerste instantie om bedrijven te huisvesten die niet kunnen worden verweven in het woongebied of andere niet-economische zones.

In onderstaande tabel zijn de functies van de bestaande bedrijventerreinen weergegeven. Hier geldt wederom de nuancering van de genomen gemeentelijke planningsinitiatieven.

Tabel I 13 huidige functies op de bedrijventerreinen (bron: GIS bedrijventerreinen en -percelen, 2011, met eigen bewerking)

functie	oppervlakte	van totaal
economische functie	29,1 ha	69,2 %
niet-economische functie	13,0 ha	30,8 %
- berm, groenbuffer, bos	3,6 ha	8,5 %
- braakliggend	2,5 ha	5,9 %
- gemeenschapsvoorziening, openbaar nut	1,9 ha	4,4 %
- infrastructuur	1,6 ha	3,7 %
- wonen	3,5 ha	8,3 %

V TRENDS, KNELPUNTEN, KWALITEITEN, KANSEN

2 KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

De titel "2 Knelpunten" wordt vervangen door de titel "Knelpunten en bedreigingen". Deze aanvullingen zijn het gevolg van een aantal gewijzigde inzichten vanuit de planningscontext. Ook informatie vanuit de dorpsdebatten is in deze titel opgenomen. De wijzigingen hebben betrekking op de bebouwde ruimte en op mobiliteit. De uitspraken over de open ruimte blijven ongewijzigd.

2.1 BEBOUWDE RUIMTE

De tekst onder de titel "2.1 Bebouwde ruimte" wordt vervangen door onderstaande titels en bijhorende teksten.

2.1.1 WONEN

De aantrekkingskracht van Nijlen als woongemeente heeft ook een keerzijde.

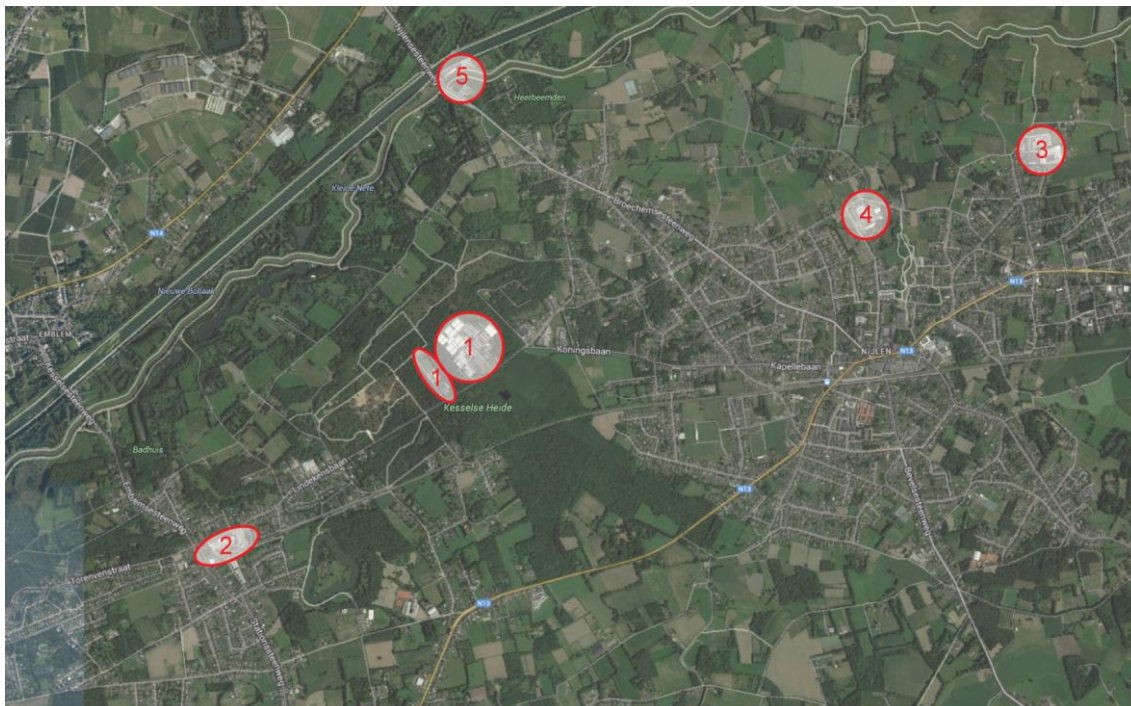
- Door een voortschrijdende suburbanisatie en de verhuisbewegingen in de richting van Nijlen stijgen de woning- en grondprijzen bijzonder. De betaalbaarheid van de woningen en gronden staat onder druk. Er zijn indicaties dat niet alle Nijlense gezinnen nog een betaalbare woning vinden en daarom naar een andere gemeente verhuizen.
- Tegelijkertijd veranderen het karakter, de herkenbaarheid of de identiteit van de dorpskernen sterk. Dorpse rijwoningen worden vervangen door anonieme, kale complexen van appartementen.
- Daarnaast staat de open ruimte onder druk door de groeiende dorpen. De relatie tussen dorpskern en open ruimte wordt aangetast door nieuwe randbebouwing. Beroepslandbouw verandert in hobbylandbouw.
- Tegelijkertijd kan men de vraag stellen of het product dat Nijlen aanbiedt (vrijstaande woning met tuin in een landelijke omgeving) een houdbare woonvorm is. De energetische (bouwkundige) duurzaamheid en de hoge auto-oriëntatie zijn vaak problematisch.
- Er zijn te weinig voorzieningen en woningen voor ouderen in de dorpskernen. Senioren zijn gedwongen naar een ander dorp te verhuizen wanneer zij hulpbehoevender worden.

2.1.2 BEDRIJVIGHEID

De verspreid voorkomende bedrijven in Nijlen liggen vaak niet op een ideale plaats. Het gaat in vele gevallen om uit de kluiten gewassen bedrijven op de rand van het dorp en de open ruimte. De ontsluiting van de bedrijfssites gaat vaak via woongebied. De volgende bedrijfsites verdienen aandacht binnen hun directe omgeving:

- het bedrijf Artilat (nummer 1 op de figuur) en de bedrijvenstrip ten westen daarvan (1), gelegen op de waardevolle Kesselse heide
- de terreinen van Bolckmans bij Kessel-Station (2), zowel qua ontsluiting als qua esthetiek op een plek met meer potentie
- het enveloppenbedrijf De Vroede (3) en tuinmeubelwinkel Royal Botania (3) ten noorden van de kern Nijlen, gelegen in de open ruimte, niet goed landschappelijk ingebed en problematisch ontsloten
- het tuincentrum Hens (4) ten noorden van Nijlen, gelegen op de rand van het dorp in het infiltratiegebied van de Nijlense beek en niet goed landschappelijk ingebed
- de bouwmaterialenwinkel Goormans (5) ter hoogte van Kleine Nete met opslagruimte tussen Kleine Nete en het kanaal.

Figuur I 67 bedrijventerreinen rondom Nijlen als aandachtspunten



2.3 MOBILITEIT

De tekst onder de titel "2.3 Mobiliteit" wordt achteraan aangevuld met onderstaande tekst.

- De haven van Antwerpen krijgt een tweede spoorontsluiting met aantakking op de IJzeren Rijn. Conform het plan-MER 'tweede spoorontsluiting van de haven van Antwerpen' resteren er twee mogelijkheden: 1) een nieuwe spoor-tunnel tussen Wommelgem en Lier met aansluiting op het bestaand spoor doorheen de gemeente Nijlen, 2) een nieuwe spoorlijn parallel aan E313 met aansluiting op het bestaand spoor tussen Bouwel en Herentals, buiten de gemeente Nijlen. Afhankelijk van de uiteindelijke keuze zal door de tweede spoorontsluiting minder of meer goederenvervoer door de kernen van Kessel-Station en Nijlen rijden. In het eerste scenario zal er meer goederenvervoer worden gegenereerd en zullen de frequentie van spoorwegsluiting en de milieuhinder in de gemeente Nijlen toenemen (vooral wat betreft geluid, trillingen, gevaar).

3 KWALITEITEN EN KANSEN

Deze aanvullingen zijn het gevolg van een aantal gewijzigde inzichten vanuit de planningscontext. Ook informatie vanuit de dorpsdebatten is in deze titel opgenomen. De wijzigingen hebben betrekking op de bebouwde ruimte. De uitspraken over de open ruimte blijven ongewijzigd.

3.1 BEBOUWDE RUIMTE

De tekst onder de titel "3.1 Bebouwde ruimte" wordt vervangen door onderstaande titels en bijhorende teksten.

3.1.1 WONEN

Nijlen heeft een goede regionale ontsluiting naar tewerkstellingspolen en stedelijke kernen. Door zijn goede ligging en landelijk karakter is het een aantrekkelijke woongemeente. De dorpen zijn redelijk compact wat de versnippering van de open ruimte heeft beperkt. De open ruimte is afwisselend en vrij gaaf.

Nijlen is een uitzondering binnen vele andere Vlaamse gemeenten: de woonkwaliteit staat niet onder druk van grote verkeersstromen, baanwinkels, zware bedrijventerreinen enz. De dorpskernen zijn historisch gezien op een verschillende manier tot stand gekomen. De historische ruimtelijke structuur en de zichtbare elementen zijn belangrijke aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkeling van de dorpskernen.

Er zijn planologische mogelijkheden om het sociaal objectief te realiseren. De woonuitbreidingsgebieden zijn over het algemeen gelegen tussen reeds bebouwde gebieden en kunnen daardoor kernversterkend werken. De gemeente kan in samenwerking met woningbouwmaatschappijen actief sturen op het ontwikkelen van specifieke gebieden. Hierdoor kan het wonen bovendien betaalbaar worden gehouden.

3.1.2 BEDRIJVIGHEID

In de directe omgeving van Nijlen komen grootschalige infrastructures en economische concentraties voor (Albertkanaal, E313, Lier, Emblem - Broechem). Hun aanwezigheid zorgt voor werkgelegenheid in onder andere Nijlen. Tegelijkertijd ondervindt de gemeente niet de nadelen van hun aanwezigheid. Zij hebben, ook verkeerskundig, geen negatieve invloed op de woonkwaliteit in Nijlen.

Nijlen zelf kent een geschiedenis van kleine, aan huis gebonden beroepen. Het verspreid voorkomen van bedrijven zorgt over het algemeen voor een lage druk op de woonkwaliteit. Door de aanwezigheid van historisch gegroeide bedrijfstjes zijn er mogelijkheden voor de verdere verweving van werken en wonen. Op deze manier kan de lokale economie doorgroeien zonder dat er open ruimte voor moet worden opgeofferd.

Er is ruimte om de lokale dynamiek op te vangen. Bestaande terreinen kunnen worden geïntensiveerd of getransformeerd mits de ontsluiting en de verkeersleefbaarheid dat toelaat.

VI BEVINDINGEN UIT DE DORPSDEBATTEN

Achteraan in het informatief gedeelte wordt een nieuwe titel ingevoegd met de titel “VI Bevindingen uit de dorpsdebatten” met bijhorende titels, tabellen, kaarten en figuren.

Om de aandachtspunten van de bewoners en gebruikers van het gebied te detecteren, zijn twee reeksen van dorpsdebatten georganiseerd. Het doel van deze dorpsdebatten was informatievergaring. De genoemde punten kunnen een weergave zijn van individuele meningen die niet per se door alle anderen worden gedragen. Daarnaast komt het detailniveau van de informatie niet altijd overeen met de zekere abstractie die het structuurplan met zich meebrengt.

1 EERSTE REEKS VAN DORPSDEBATTEN

De eerste reeks van dorpsdebatten vond plaats op de volgende momenten:

- dorpsdebat Bevel op 24 oktober 2013
- dorpsdebat Kessel op 7 november 2013
- dorpsdebat Nijlen op 14 november 2013.

Doel ervan was om samen met de bewoners na te gaan wat zij waardevol vinden met betrekking tot hun dorpskern. Welke elementen zijn er kenmerkend? Welke kwaliteiten zien zij er? Welke trends of evoluties vormen in hun ogen een bedreiging? De conclusies leverden waardevol materiaal op in functie van het uittekenen van een gedragen ontwikkelingsperspectief voor de gemeente en haar verschillende dorpskernen.

De aanwezigen zagen zowel knelpunten en bedreigingen als kwaliteiten en kansen voor een toekomstige kwaliteitsvolle ontwikkeling van hun woonomgeving. Op basis daarvan werden ook een aantal uitdagingen en mogelijke ontwikkelingsrichtingen geformuleerd voor het toekomstig beleid.

Individueel beschouwd zijn niet alle volgende kwaliteiten, knelpunten en oplossingsrichtingen van structuurbepalend belang voor de Nijlen en de verschillende kernen. Zij geven echter wel aan waaraan aandacht moet worden besteed. Ook de accumulatie van de individuele elementen zorgt er immers voor dat de globale identiteit een bepaald beeld krijgt.

1.1 BEVINDINGEN VOOR DE VOLLEDIGE GEMEENTE

Volgende bevindingen, geldend voor heel de gemeente, zijn naar voor gebracht.

- Kleinschaligheid en landelijkheid zijn de meest voorname en als kwaliteit ervaren kenmerken van de dorpen. De laatste jaren zijn door een versnelde verstedelijking en verdichting deze kenmerken aangetast. Enkele evoluties worden op dat vlak als bedreigend aanvoeld.
 - Door een toenemende bouw van appartementen (appartementisering) verdwijnen de meer kleinschalige woonvolumes in de dorpskernen.
 - Waardevolle groenelementen in de kernen gaan verloren.
 - De omliggende open ruimte wordt aangetast.
 - De toename van het verkeer zorgt voor overlast en een onveiligheidsgevoelen.
 - Diensten en voorzieningen trekken weg.
- De nabijheid van grote, waardevolle open ruimte gehelen is de belangrijkste troef van elk dorp. Hierbij horen ook kwaliteiten als rust, groen en lucht. Het opnieuw voelbaar en beleefbaar maken ervan in de dorpskernen kan leiden tot een kwaliteitsverbetering.
- De compactheid van de kernen is belangrijk in functie van de nabijheid van voorzieningen en de relatie met het omliggend groen. Het strikt afbakenen en het kwaliteitsvol afwerken van deze kernen naar de open ruimte kunnen deze nabijheid en relatie vrijwaren.
- In het verleden zijn heel wat kerkwegels verdwenen. Het opnieuw openstellen en het vervolledigen van het netwerk, gekoppeld aan structurend groen (hagen, bomenrijen enz.) vormen een potentiële basis voor een duurzaam en veilig alternatief voor het autogebruik.
- Grote bomen langs de steenwegen en in de kernen hebben steeds het beeld van de dorpen bepaald. Er zijn er te veel verdwenen.
- Door toename van het (zwaar) verkeer zijn de kernen niet verkeersveilig. Meer aandacht voor fietsers en voetgangers kan deze verkeersveiligheid verhogen.

- Oude, typische huisjes verdwijnen te vaak. Het erfgoed is niet altijd beschermd. Het behoud van het erfgoed, ook al is het niet beschermd, kan kwalitatief bijdragen tot de identiteit van de gemeente.
- Herbestemmingen naar publieke voorzieningen en woningen zijn zinvol om beeldbepalende en waardevolle gebouwen in de toekomst te behouden en te helpen vermijden dat zij worden afgebroken.

1.2 BEVINDINGEN PER KERN

1.2.1 NIJLEN

PUBLIEKE RUIMTE

- Zwaar verkeer vormt een grote belasting voor de leefbaarheid van het centrum. Voor de fietsers is het centrum een ramp.
 - Betere afstemming van de wegenwerken is nodig.
 - Een cirkel van trage wegen omheen het centrum en doorsteken tot in het hart van de kern zijn mogelijke alternatieven voor fietsers.
 - Verkeersveilige inrichting van de doortocht met meer ruimte voor fietsers en voetgangers, zebrapaden op de juiste plaats, bomen enz. kan de basis vormen voor het verder werken aan de leefbaarheid in de kern.
- Het aanplanten van grote bomen langsheen de steenwegen kan zorgen voor een opwaardering van de identiteit van de gemeente. In buurgemeenten is dit zeer mooi gedaan.
- Het kerkplein is beeldbepalend voor het centrum. Zorgen voor een aantrekkelijker, groener kerkplein kan de kwaliteit van heel het centrum toonaangevend verbeteren. Het behoud van de parkeerplaatsen behoort tot de mogelijkheden, maar is geen must voor iedereen. Er zijn alternatieven op wandelafstand van het centrum. August Hermanplein is een goed voorbeeld van een randparking, goed verbonden met het centrum. Er is een nieuwe doorsteek gerealiseerd. Zo nodig kan een bijkomende randparking ervoor zorgen dat er minder parkeerplaatsen op het kerkplein nodig zijn.
- Er is te weinig ruimte voor informele ontmoetingen. Dergelijke ruimte kan worden gecreëerd door bijvoorbeeld een bredere zone op de stoep, een bank of een boom te voorzien.
- Een continu fietspad langsheen de spoorlijn tussen Herentals en Lier is prima.
- De spoorlijn wordt als barrière ervaren. Door deze ondergronds te plaatsen kunnen beide delen van Nijlen naar elkaar toe groeien.

GROEN EN OPEN RUIMTE

- Verlies aan groen betekent verlies aan landelijkheid.
 - Op macroniveau kan het behouden van grote omgevende groenstructuren (Molenbos enz.) zorgen voor het in stand houden van die landelijkheid.
 - Op mesoniveau kunnen binnengebieden worden gescreend op hun biologische waarde, watergevoeligheid enz. alvorens ze te bebouwen. Op die manier kan een prioritering in de ontwikkeling worden afgesproken. De minst waardevolle binnengebieden komen eerst aan bod.
 - Kleinere kavels met kleine tuinen kunnen worden aangeboden om zo veel mogelijk groen te kunnen behouden.
 - Steenwegen kunnen groener, ook in functie van de verkeersveiligheid. Mensen zijn bereid hiervoor een gedeelte van hun voortuin af te staan. Aandacht wordt gevraagd voor het type bomen dat wordt aangeplant.

- Het nieuw park is een mooie aanwinst maar onvoldoende kwalitatief verbonden met het centrum. Daarom wordt het nog te weinig gebruikt.
- Op microvlak wordt gedacht aan het vergroenen van het kerkplein, aan het planten van monumentale bomen op strategische plekken en aan het uitbouwen van een netwerk van trage wegen, gekoppeld aan groenstructuren.

BEBOUWING

- Er zijn te veel mooie, oude gebouwen en te veel groene longen verdwenen in het centrum (notariaat, cinema enz.). Er kan meer aandacht gaan naar het behoud ervan (kerk, de Molen, pastorie, station enz.).
- Bij renovaties kan meer aandacht worden besteed aan typische stijkenmerken. Ook deze gaan vandaag verloren.
- Er zijn te veel appartementen in het centrum. Met hun drie bouwlagen en platte daken passen zij niet in het dorpsbeeld. De hoogte en breedte moeten worden beperkt. Voor ouderen moeten wel nog appartementen beschikbaar zijn. Die willen graag in het centrum blijven wonen.
- Er moet duidelijk worden afgebakend waar appartementen nog toegelaten zijn.
- Binnengebieden mogen worden bebouwd op voorwaarde dat een deel publiek toegankelijk groen blijft.

1.2.2 KESSEL-DORP

PUBLIEKE RUIMTE EN VOORZIENINGEN

- Er is nood aan nieuwe winkeltjes maar de concurrentie van supermarkten in nabijgelegen gemeenten is te groot.
- In Dorpsstraat is er veel leegstand. Winkels verdwijnen. Een tekort aan parkeerplaatsen kan hier een oorzaak zijn. Een ondergrondse parkeergarage kan het parkeerprobleem oplossen. Meer ruimte om veilig te fietsen kan eveneens het parkeerprobleem oplossen.
- Er is onvoldoende parking aan Berlaarsesteenweg. Deze mag worden uitgebreid. Het kappen van bomen voor de uitbreiding van de parkeeroppervlakte zorgt evenwel voor een aantasting van het groen.
- Grote parkeerdruk ontstaat tijdens voetbalwedstrijden.
- De verkeerssituatie is onveilig onder meer door het zwaar verkeer (Herentals - Lier) en bovenlokaal sluisverkeer.
- Er ontbreken speelterreinen in het woonweefsel.
- De voetbalterreinen kunnen op één locatie worden geconcentreerd. Hierdoor kunnen bestaande voetbalterreinen worden verkaveld. Bij deze verkavelingen kan een voldoende aanbod aan groene ruimte worden voorzien.
- Terlakenweg is voldoende breed maar er ontbreken stoepen.
- Tarwegeweg moet opnieuw worden geasfalteerd.
- Het groen karakter van het gebied achter de kerk geeft de kern een eigen identiteit. Ook met behoud van het groen karakter van deze omgeving is de herinrichting met een nieuwe parking mogelijk.
- De omgeving van de kerk moet worden opgewaardeerd als volwaardig plein. Als dit gebeurt in samenhang met de rest van Kessel-Dorp kan een samenhangend beeld worden verkregen. Meer verblijfskwaliteit (inrichting, groen, verlichting) kan ervoor zorgen dat de publieke ruimte een echte ontmoetingsplek wordt.
- De gemeente kan inzetten op een betere beeldkwaliteit zodat straten uniform kunnen worden heringericht.
- Fietsen in het dorp is te gevaarlijk maar er zijn alternatieven via trage wegen. Deze verdwijnen echter te vaak. Er zijn verschillende scholen verspreid in het dorp waardoor ook de verkeersdrukte wat is verspreid. Dat wordt positief ervaren. Wel zouden bepaalde scholen moeten vernieuwen.

- De uitgang van de school geeft uit op een drukke weg. Door een betere en duidelijkere inrichting van de achterkant kan deze als achteruitgang worden gebruikt.
- De pastorij zou een nieuwe functie moeten krijgen (woningen, kindercrèche en parking in de voortuin).
- Het patronaat staat leeg. Hier kunnen serviceflats of vergaderlokalen voor verenigingen worden ingericht.

GROEN EN OPEN RUIMTE

- Kessel-Dorp en Kessel-Station groeien naar elkaar toe. De open ruimte verbinding is slechts beperkt beleefbaar.

BEBOUWING

- De kleinschaligheid van de bebouwing is een kwaliteit van Kessel-Dorp. Om de kleinschaligheid te vrijwaren kan een reglementering voorzien worden omtrent het aantal bouwlagen. Zo kan bijvoorbeeld de bouw van een derde verdieping worden verboden.
- Deze kleinschaligheid hoeft niet in tegenspraak te zijn met de afwisseling van woninggroottes. Een voldoende diversiteit aan woninggroottes wordt als waardevol beschouwd. Op dit vlak is er een tekort aan appartementen. Ook binnen een kleinschalige bebouwingsvorm kunnen nieuwe appartementen worden ontwikkeld.
- Oude woningen die worden afgebroken, kunnen worden herbouwd maar achteruit geschoven, zodat meer openbaar domein beschikbaar wordt.

1.2.3 KESSEL-STATION

PUBLIEKE RUIMTE EN VOORZIENINGEN

- Er is een tekort aan parkeerplaatsen én aan ontmoetingsruimte. De ruimte voor bedrijvigheid aan Kessel-Station kan op dit vlak een oplossing bieden. Een mix van functies is mogelijk. Een monofunctionele invulling (bijvoorbeeld alleen maar woningen) biedt geen meerwaarde voor de kern.
- Langsheen het spoor kan een lange afstandsfietsroute worden uitgebouwd.

GROEN EN OPEN RUIMTE

- Het kasteel Bist wordt opvallend nooit benoemd als waardevolle recreatieve plek.
- Het verdichten van de groene parkachtige woonomgevingen dreigt ervoor te zorgen dat het groen (bomen) verdwijnt.
- De toegang tot het fort kan beter. Ook het fortdomein zelf zou kunnen worden ingericht als een volwaardig park.

BEBOUWING

- De ritmiek en afwisseling in de bebouwing worden als waardevol ervaren. Met appartementisering moet voorzichtig worden omgesprongen. Hierdoor dreigt een 'eenheidsworst' te ontstaan.

1.2.4 BEVEL

PUBLIEKE RUIMTE EN VOORZIENINGEN

- Kruidenierszaken en middenstand zijn verdwenen uit het dorp. Er is nood aan een kleine supermarkt (type Spar).
- Het parochiecentrum fungeert niet als gemeenschapshuis waar iedereen kan samenkomen.
- Niet elke wijk heeft een eigen speelplein voor kinderen. Dergelijke ruimte kan de kwaliteit van de wijk versterken. Tolbroek is een goed voorbeeld.
- Het speelpleintje achter de bibliotheek is te ingesloten waardoor er geen sociale controle is.
- Niet in alle wijken met jonge gezinnen is er voldoende aandacht voor de inrichting van de publieke ruimte (straten, speelplein). Bijkomende aandacht hiervoor en vermijden van doorgaand verkeer kunnen ervoor zorgen dat kinderen opnieuw op straat kunnen spelen.
- Kiezelweg is een sluiproute (GPS) en er wordt veel te snel gereden.
- Meer groen kan, samen met het ontmoedigen van autoverkeer, de verblijfskwaliteit verbeteren in de nabijheid van de scholen.
- Het nieuw sportplein zou beter in de directe nabijheid van de kerk en de parochiezaal gelegen zijn.

GROEN EN OPEN RUIMTE

- Om de open ruimte maximaal te beschermen kan ervoor worden gezorgd dat de groei bij voorkeur in de kernen plaatsvindt, weliswaar compact en kleinschalig, en dat geen bijkomende open ruimte wordt aangesneden voor nieuwe ontwikkelingen.
- Kleinschalig groen is waardevol maar verdwijnt te vaak. Ook de voortuinen bepalen het groen karakter van het dorp.
- De vallei van de Nete (kastelen en hoeven) is een toplocatie voor recreatie. Er is een goeie mix (evenwicht) tussen natuur en landbouw. Het maximaal beschermen van kleine landschapselementen kan ertoe bijdragen dat deze kwaliteit maximaal behouden blijft.
- De Kruiskensberg en Carolusberg zijn mooie recreatieve bestemmingen maar kunnen beter worden ingericht en uitgebouwd.
- Het opnieuw aanplanten van dreven en lanen kan ervoor zorgen dat het groen tot in de kern doordringt.

BEBOUWING

- Kleinschaligheid in stijl en grootte van gebouwen is een zeer kenmerkende kwaliteit.
- Nieuwe appartementsbouw kan bedreigend zijn voor deze kleinschaligheid. Desalniettemin zijn er wel nieuwe noden (aangepaste en kleinere woningen voor ouderen, jongeren). Dergelijke woningen kunnen ook in kleine woonentiteiten worden opgevangen waarbij de volumes passen in de schaal en ritmiek van het dorp. Een alternatief zijn ook kleine appartementencomplexen in het groen.
- Nieuwe bouwprojecten die te diep indringen in de open ruimte aan de randen van het dorp, kunnen bedreigend zijn voor de identiteit van de kern.
- Bevel en Heikant dreigen aan elkaar te groeien.

2 TWEEDE REEKS VAN DORPSDEBATTEN

De tweede reeks van dorpsdebatten vond plaats op de volgende momenten:

- dorpsdebat Nijlen op 23 april 2014
- dorpsdebat Kessel op 29 april 2014
- dorpsdebat Bevel op 5 mei 2014.

In tegenstelling tot de eerste reeks van dorpsdebatten waar het identiteitsthema centraal stond, werd hier een meer thematische invalshoek gehanteerd. Op basis van de conclusies van de vorige dorpsdebatten, werd geïllustreerd hoe de ontwerper het identiteitsverhaal heeft trachten toe te passen op de strategische thema's bij de actualisatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

- de gewenste woonontwikkeling
- de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling
- de gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkeling.

De resultaten van de tweede reeks van dorpsdebatten zijn verwerkt in de voorliggende herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.1 ELEMENTEN VOOR DE GEWENSTE RUITMELIJK-ECONOMISCHE ONTWIKKELING

In Nijlen is al vrij veel verweving aanwezig. Dat wordt als positief ervaren. Er moet worden ingezet op economische activiteiten als motor voor ontwikkeling van de Kempen en in functie van de levendigheid in de kernen. Kleine zelfstandigen (elektro, sanitair) zoeken ruimte (nu in garage). Hier is nood aan kleinere bedrijfsoppervlakten voor startende ondernemers. Verder bouwen op de historische verwevenheid tussen wonen en werken wordt als positief ervaren.

2.2 ELEMENTEN VOOR DE GEWENSTE WOONONTWIKKELING

De bescherming van de open ruimte is erg belangrijk in de ogen van de bewoners. Dat betekent dat omzichtig moet worden omgesprongen met het aansnijden van nieuwe woon- of woonuitbreidingsgebieden. Ook wordt aandacht gevraagd voor het doelgroepenbeleid (zorgwoningen, betaalbare woningen voor jonge gezinnen, kleinere woningen voor bejaarden enz.).

2.3 ELEMENTEN VOOR DE GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Het op de kaart zetten van Nijlen als een gemeente met heel wat toeristisch-recreatieve mogelijkheden wordt onderstreept. Het belang van de uitbouw van een coherent netwerk voor zachte weggebruikers (fietsers, voetgangers), gekoppeld aan een uitbouw en een versterking van de landschappelijke structuur (bomenrijen, hagen) moet deze ambitie ondersteunen.

VII ONTWERPEND ONDERZOEK

Achteraan in het informatief gedeelte wordt een nieuwe titel ingevoegd met de titel "VII ONTWERPEND ONDERZOEK" met bijhorende titels, tabellen, kaarten en figuren.

1 ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR DE KERN VAN BEVEL

1.1 OPZET

In het ontwerp onderzoek worden verschillende ontwikkelingsvarianten voor Bevel-centrum uitgewerkt. Het is de bedoeling om op basis van de ontwerpen principes te destilleren die een kwaliteitsvolle ontwikkeling van Bevel-centrum genereren, de kwaliteiten en potenties van de plek in beeld te brengen en de (ruimtelijke) ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen. Het onderzoek moet elementen aanreiken voor een gedragen visie voor het centrum en leiden tot een set van aandachtspunten en richtlijnen die de toekomstige ontwikkeling kunnen sturen. Het ontwerp onderzoek heeft niet de bedoeling te komen tot een finaal inrichtingsplan voor Bevel-centrum of voor de te ontwikkelen percelen.

1.2 SITUERING

1.2.1 PROJECTZONES

Het ontwerp onderzoek richt zich op twee onbebouwde zones in het dorpscentrum van Bevel. Het betreft enerzijds een groot aaneengesloten gebied van 15.234 m² ten noorden van de kerk en anderzijds een zone ten zuiden van de kerk met een oppervlakte van 5.360 m².

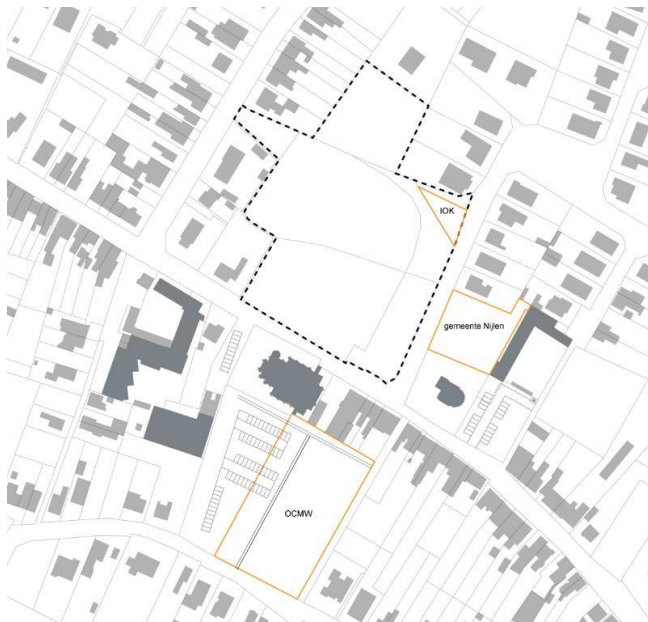
Figuur I 68 situering projectzones, kavelstructuur en oppervlakten in de kern van Bevel



1.2.2 EIGENDOMSSTRUCTUUR EN PUBLIEKE VOORZIENINGEN

Het gebied ten noorden van de kerk is, met uitzondering van een klein perceel in het noordoosten, eigendom van private eigenaars. Het gebied ten zuiden van de kerk is in handen van het OCMW. Rondom de projectzones bevindt zich een concentratie van publieke voorzieningen: basisschool, parochiecentrum, kerk, bibliotheek/dienstencentrum en kinderopvang.

Figuur I 69 eigendomsstructuur en publieke voorzieningen (grijs)



1.2.3 KWALITEITEN EN POTENTIES, KNELPUNTEN EN BEDREIGINGEN

Figuur I 70 kwaliteiten en potenties



Figuur I 71 knelpunten en bedreigingen



1.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

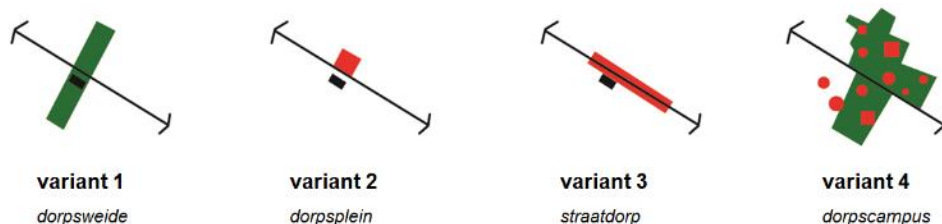
1.3.1 VIER VARIANTEN

Vanuit de analyse kunnen volgende aantal algemene uitgangspunten worden geformuleerd waaraan de toekomstige ontwikkeling van Bevel-centrum moet voldoen. Deze opgave voor het ontwerpend onderzoek kan als volgt worden samengevat:

- verbinden van de bestaande centrumfuncties
- behouden van het landelijk karakter
- scheppen van een centrumgevoel, creëren van ontmoetingsruimte
- creëren van ruimte voor collectiviteit (buitenruimte, parkeren)
- zorgen voor een optimale toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied
- streven naar een gefaseerde ontwikkeling.

Vanuit de betrachting om een kwaliteitsvol en aangenaam dorpscentrum te creëren zijn verschillende typologieën van dorpscentra onderzocht. Vier verschillende ontwikkelingsvarianten voor Bevel-centrum zijn mogelijk: de dorpsweide, het dorpsplein, het straatdorp en de dorpscampus.

Figuur I 72 overzicht van de ruimtelijke varianten



Variante 1, de dorpsweide, poogt het landelijk en rustiek karakter van Bevel dorp te behouden en te versterken door de kerk te plaatsen in een grote aaneengesloten groenzone. De bestaande publieke functies, een nieuwe supermarkt (oranje), zorgwoningen (rood) en nieuwe woningen (wit) ontplooiën zich rondom deze groene oase.

Figuur I 73 ontwerp en sfeerbeeld variante 1: dorpsweide



In variante 2, het dorpsplein, krijgt het centrum van Bevel vorm op het dorpsplein ten noorden van de kerk. Op het plein is er (beperkte) ruimte voor parkeren, zijn er ontmoetingsplekken en kan er mogelijk een terras worden ondergebracht. Ook evenementen kunnen hier plaatsvinden. De zorgwoningen worden ondergebracht op het perceel van OCMW ten zuiden van de kerk.

Figuur I 74 ontwerp en sfeerbeeld variante 2: dorpsplein



Variante 3, het straatdorp, is gebaseerd op de nederzettingsstructuur die vaak terug te vinden is in Vlaamse dorpen. In een straatdorp ontwikkelden de voorzieningen en publieke ruimte zich historisch rondom een centrale as. In deze variante wordt Bevel-dorp voorzien van een brede stoep en wordt de straat afgewerkt met nieuwe woningen en een supermarkt. Het huidige speelpleintje wordt omgevormd tot een parking en een nieuw speeltak wordt voorzien centraal in de noordelijke ontwikkelingszone.

Figuur I 75 ontwerp en streefbeeld variante 3: het straatdorp



In variant 4, de dorpscampus, wordt het dorpscentrum beschouwd als één grote aaneengesloten groenzone waarin publieke functies en woonentiteiten als losse objecten worden ingepland. Zowel in het noorden als in het zuiden worden een aantal meergezinswoningen in een parkachtige omgeving geplaatst. Ook de nieuwe winkelruimte en de zorgwoningen sluiten aan op deze groenzone. Het huidige speelpleintje wordt getransformeerd tot publieke parking.

Figuur I 76 ontwerp en sfeerbeeld variant 4: de dorpscampus



1.3.2 VOORKEURSVARIANT

Na vergelijking bleken variant 1, 'de dorpsweide' en variant 2 'het dorpsplein' de voorkeur weg te dragen. Met de inzichten vanuit dit vergelijkend onderzoek is, met variant 1 als basis, een voorkeursscenario uitgewerkt dat als basis kan dienen voor het verder overleg met de verschillende stakeholders en uiteindelijk de randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, vastleggen.

In dit voorkeursscenario vormt de centrale dorpsweide het kloppend hart van Bevel-centrum. Omliggende functies en woningen richten zich maximaal op deze centrale groenzone en worden verbonden door een aantal wandelpaden. Op deze manier ontstaan er een goede (voetgangers)verbinding tussen de verschillende publieke functies en een levendig centrum. De schaal en de sobere inrichting van de groene ruimte zorgen ervoor dat het landelijk karakter van het dorpscentrum en het aantrekkelijk zicht op de kerk behouden blijven. De centrale groene ruimte wordt omsloten door een aaneengesloten bomenrij die de groenzone afbakent en de samenhang tussen noord en zuid versterkt.

De woonstraten worden ingericht als een woonerf waar enkel lokaal verkeer aanwezig is en als een 'shared space' voor auto's, fietsers en voetgangers. De bewoners kunnen de auto's parkeren in de collectieve bewonersparkings. Pastoor van Tendelostraat wordt geknipt ter hoogte van de zorgwoningen waardoor een veilige verbinding ontstaat tussen bibliotheek/dienstencentrum, parkings, kruidenierszaak en de dorpsweide. Bovendien kan het speelplein worden doorgetrokken tot tegen de zorgwoningen.

Om de dorpsweide te realiseren moet de huidige parking ten zuiden van de kerk worden verplaatst naar het oosten. Via een wandelpad wordt de parking verbonden met het parochiecentrum.

Figuur I 77 voorkeurscenario Bevel



Om het grondverzet tot een minimum te beperken wordt de dorpsweide niet opgehoogd tot het niveau van de omliggende percelen. De verdiepte ligging ten opzichte van de straat zorgt voor een intieme en rustige sfeer. Een flauwe helling met geïntegreerde grastrappen garanderen een vlotte toegankelijkheid aan de noordelijke en zuidelijke zijde van de dorpsweide. Het wandelpad dat de groenzone doorkruist, volgt het reliëf.

Figuur I 78 voorkeurscenario Bevel: doorsnede dorpsweide



1.4 MOGELIJK PROGRAMMA

Dit voorkeurscenario omvat volgend mogelijk programma:

- 6 atelierwoningen (160 - 380 m²)
- 24 grondgebonden woningen (120 - 180 m²)
- 4 appartementen (60 - 120 m²)
- 10 zorgwoningen (footprint: 684 m²)
- kruidenierszaak (500 m²).

Het woningaanbod moet verder worden uitgewerkt met het oog op de realisatie van een goede sociale mix. Deze mix moet zowel worden gerealiseerd naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen).

Gelet op de kleinschaligheid van het dorp is het wenselijk om naar een geleidelijke groei van het dorpscentrum te streven. De gemeente wenst in de huidige bestuursperiode (2013 - 2017) maximaal 24 nieuwe woningen te bouwen in Bevelcentrum. Binnen het voorkeursscenario is het mogelijk om bijvoorbeeld de zes woningen ten zuiden van de kerk pas te realiseren na 2017.

2 ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR DE SITE LINDEKENSBAAN

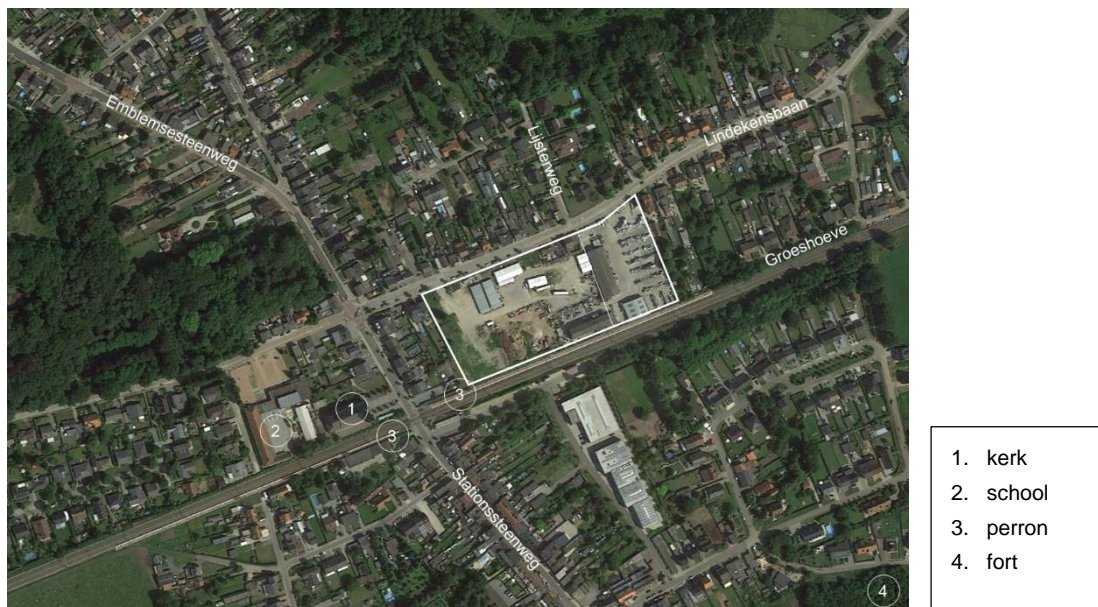
2.1 OPZET

De bedoeling van het ontwerp onderzoek voor de site aan Lindekensbaan is om na te gaan en in beeld te brengen hoe deze site kan transformeren naar een gemengde woon- en werklocatie, welk programma deze site mogelijk kan herbergen en wat de mogelijke aandachtspunten zijn voor het toekomstig beleid. Een uitdaging voor projecten in het gebied is om rekening te houden met de schaal van het omliggend weefsel en om het wonen en het werken met elkaar te verbinden.

2.2 SITUERING

De zone voor milieubelastende industrie situeert zich in de kern van Kessel-Station ten noorden van de spoorlijn. De uitdaging voor de site is om bedrijvigheid te verweven met wonen en woonondersteunende voorzieningen opdat zij vorm kunnen geven aan een nieuw centrum voor Kessel-Station. De totale oppervlakte van deze zone bedraagt 2,2 ha.

Figuur I 79 Luchtfoto site Lindekensbaan



Het gebied is omgeven door een landelijk woongebied met een dorps karakter, zonder uitgesproken centrum. De nabijheid van kerk, kerkplein en aangrenzend treinstation geeft identiteit aan het gebied.

Kenmerkend voor het gebied zijn:

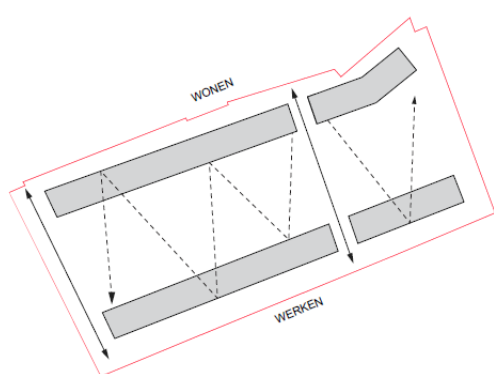
- de geluidshinder door de spoorweg
- de gefragmenteerde, onduidelijke randen
- de aanwezigheid van actieve bedrijvigheid
- de afwezigheid van een echt centrum in Kessel-Station
- het kleinschalig weefsel
- het potentieel zicht op de kerk
- de nabijheid van het perron
- de geplande fiets-o-strade.

2.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

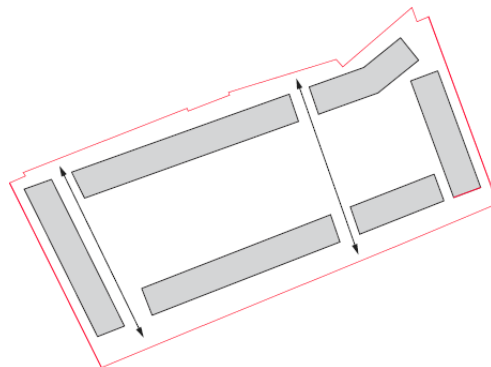
2.3.1 RUIMTELIJK-CONCEPTUEEL ONDERZOEK

In de zoektocht naar een ruimtelijk kwaliteitsvol antwoord op de gestelde uitdagingen zijn volgende conceptuele antwoorden geformuleerd tijdens het ontwerpend onderzoek.

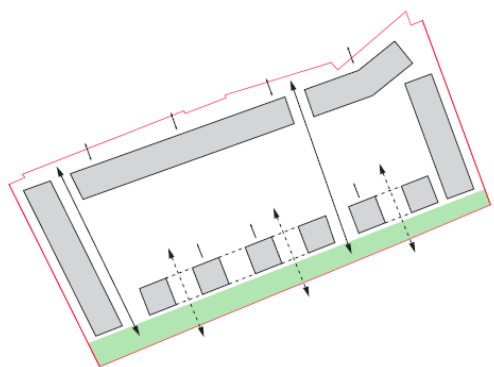
Figuur I 80 concepten ontwerpend onderzoek Kessel-Station



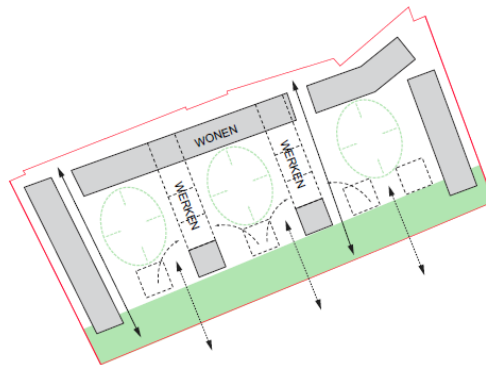
wonen aan de straatzijde, werken aan de spoorzijde
als antwoord voor geluidshinder



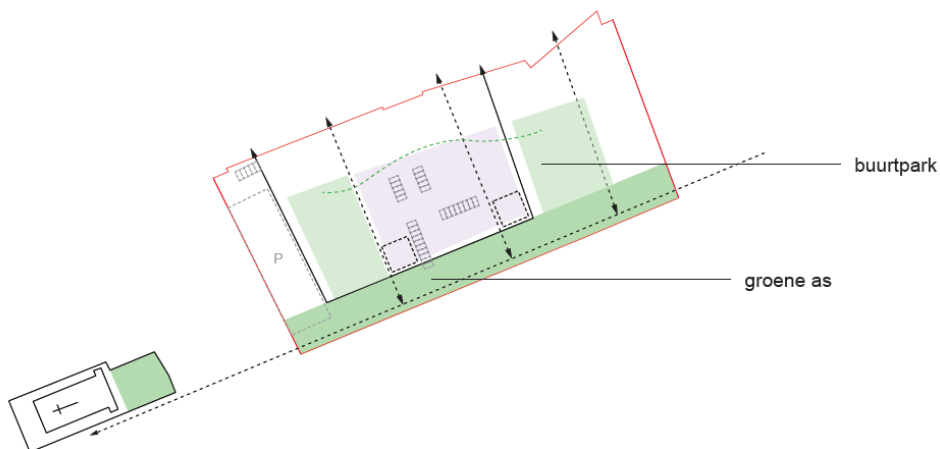
afgewerkte zijkanten om het gebied richting te geven



doorwaadbaarheid aan de spoorzijde
als basis voor samenhang met de fiets-o-strade



maximale transparantie en kleinschaligheid
als basis voor de verweving wonen - werken



koppeling van groene publieke ruimten als basis voor inpassing in het lokaal netwerk van publieke ruimten

2.4 UITWERKING

De gestelde conceptuele antwoorden vormden de basis voor verdere uitwerkingen die, afhankelijk van het scenario, ook andere mogelijke programma's opleveren. Onderstaande figuur vat de principes van deze uitwerkingen samen.

Figuur I 81 samenvattende principes ontwerpschets Kessel-Station



De ontwerpschets toont hoe de ligging van de spoorweg een bepalende rol speelt voor de ontwikkeling van het projectgebied. In het ontwerp wordt het wonen gericht naar de straatzijde, zodat het werken kan instaan als een gunstige buffer ter hoogte van de spoorweg. De opdeling van het gebied moet bijdragen tot een kleinschaligheid die de verweving tussen wonen en werken mogelijk maakt.

In het ontwerp wordt het projectgebied aan de straatzijde ingepast in het straatbeeld door een aanvulling met woningen. Aan de spoorweg wordt afstand gecreëerd ten opzichte van het perron door de implementatie van een fietsas. Deze as wordt opgevat als groene buffer en zorgt voor een zachte verbinding tussen de spoorweg en de verticale voetgangersverbindingen (trage assen) doorheen het ontwerp.

De voetgangersverbindingen worden losgekoppeld van de wegenis en zorgen voor een grotere doorwaadbaarheid van het projectgebied. Langsheen de kleinschalige bedrijven kan een dergelijk pad de drempel tussen wonen en werken verlagen. Het verbindend karakter van de (semi)publieke ruimten kan bijdragen tot een gemeenschappelijkheid waarbij het openbaar domein wordt opengesteld voor zowel woon- als werk-gerelateerde functies (bijvoorbeeld uitbreiding van bedrijvigheid overdag en de ervaring als speelstraat of woonerf na de werkuren). De collectieve ruimtes die ontstaan met de voorgestelde opdeling in kleinschalige zones, kunnen worden opgehangen aan de groene fietsas. Zij kunnen worden ingericht in functie van de noden van het gebied en kunnen bijvoorbeeld instaan als buurtpark, publiek plein of gemeenschapszone voor omliggende woon- en werkontwikkeling. De parkeermogelijkheden in het gebied worden gebundeld in een ondergrondse parking langs één van de flanken en een centraal gelegen, geconcentreerde zone, toegankelijk voor alle bedrijven.

De voorgestelde variëteit in woon- en werktypologieën accentueert de verwevenheid van wonen versus werken. Eengezinsgebouwen en appartementen evolueren, richting spoorweg, naar kleinschalige bedrijfspanden met woonfuncties, tot kleinschalige loodsen.

- Het ontwerp plant kleinschalige appartementen in tussen de rijwoningen aan de straatkant die als accenten/koppen de gevelrij doen variëren.

- De zijkanten kunnen worden afgewerkt met grotere bouwvolumes, bijvoorbeeld met serviceflats en een bedrijfsverzamelgebouw. De serviceflats kunnen worden gekoppeld aan de fietsas terwijl het bedrijfsverzamelgebouw grotere activiteiten kan herbergen aan de rand van het binnengebied.
- Centraal zijn kleinschalige bedrijfsunits voorzien. Zij liggen langs de dwarse verbindingen tussen wonen en spoorweg. Naargelang de positie en mogelijke schakeling tussen verschillende volumes, kunnen tal van kleine bedrijven hier hun gading vinden. Een winkel kan worden ingebracht aan de straatkant, langs het wandelpad en in de nieuwe woningen. Een kinderopvang kan worden gekoppeld aan het collectief binnengebied. Nabij de andere units kan bijvoorbeeld een bedrijfsrestaurant een plek vinden, terwijl een fietsmaker/verhuurder kan inspelen op de ligging van de fietsas.

Deze uitwerking kan verder worden ingevuld volgens een aantal scenario's. Onderstaande figuur toont er twee waarbij in het tweede scenario een aantal woningen zijn vervangen door serviceflats enerzijds en door een bedrijfsverzamelgebouw anderzijds. De flexibiliteit van invulling op basis van de vooropgestelde principes bevestigt de mogelijkheid tot verweving.

Figuur I 82 scenario's voor invulling van de ontwerpschets Kessel-Station



Figuur I 83 typologieën



2.5 MOGELIJK PROGRAMMA

Het potentieel programma is groot. Wonen en werken kunnen in grootte en aantal worden ingeplant naargelang de noden van de gemeente. Hieronder zijn een aantal kengetallen die uitdrukking geven aan het programma van de ontwerpschets in het tweede scenario:

- groene ruimte: 3.054 m²
- woningen: 63 units
 - 15 grondgebonden woningen met tuin
 - 12 appartementen
 - 30 serviceflats
 - 6 bedrijfswoningen (wonen boven werken)
- bedrijfsgebouwen: 3.530 m²
 - 6 bedrijfsunits gelijkvloers (wonen boven werken)
 - 4 bedrijfsunits (200 m²)
 - 2 bedrijfsunits (400 m²)
 - 1 bedrijfsunit (of bedrijfsverzamelgebouw) (730 m²)
 - buitenruimte voor opslag en parkeren: 1.400 m².

3 ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR DE ARTILAT SITE

3.1 OPZET

De bedoeling van volgend ontwerpnd onderzoek voor de Artilat site is om na te gaan hoe rekening kan worden gehouden met de draagkracht van de omgeving en welke eventuele uitbreidingen op de site hierbij mogelijk zijn.

De Artilat site positioneert zich op dit moment als een gesloten enclave binnen de gemeente. Het zoeken naar een betere inpassing in en naar mogelijk synergie met de omliggende buurt vormt een uitdaging. Op sommige plaatsen zal er buffering nodig zijn om mogelijke hinder te mitigeren, op andere plaatsen wordt er net gezocht naar een interactie met de omgeving.

Nieuwe bedrijven richten zich niet langer op milieubelastende industrie maar op ambachtelijke activiteiten of onderzoek en ontwikkeling. De huidige bestemming is niet aangepast aan deze ontwikkeling. Bovendien bevinden zich kwetsbare natuurwaarden in de nabije omgeving. Bij de verdere herinrichting of ontwikkeling van de bedrijvenzone zullen daarom ook duurzaamheidsaspecten zoals ecologisch groenbeheer, gebruik van een gesloten watersysteem en van hernieuwbare energievoorzieningen, optimaal ruimtegebruik en duurzame mobiliteit een centrale rol spelen bij de waardering van de kwaliteit van de invulling van de site.

3.2 SITUERING

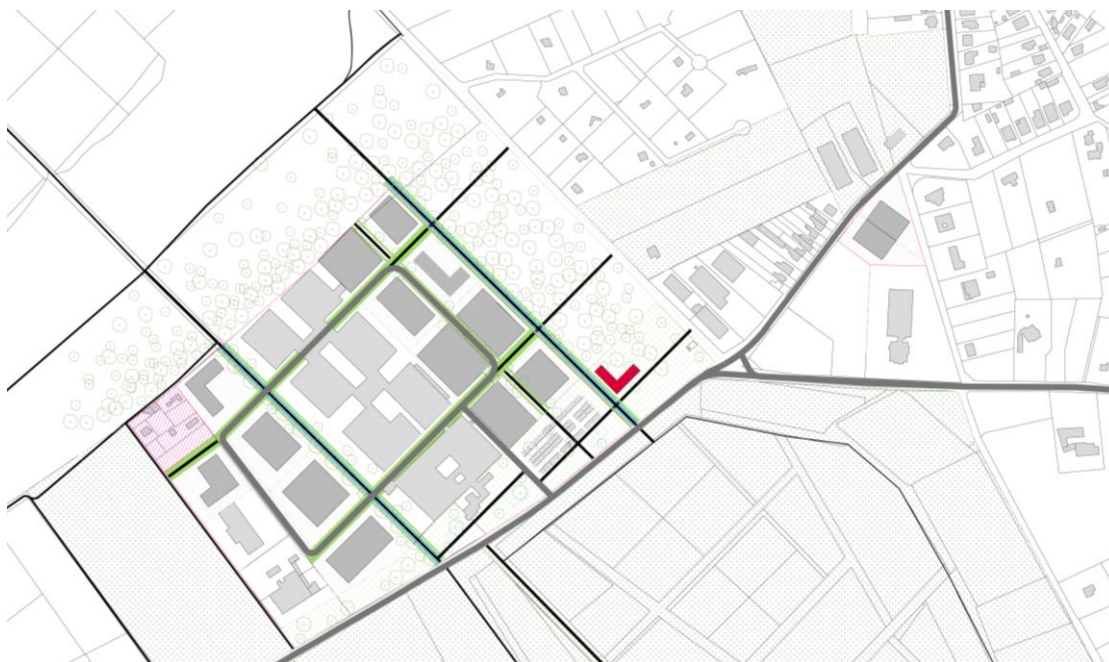
Het bedrijf Artilat is gevestigd ten westen van het centrum van Nijlen tussen de Kesselse heide en het Goor. Het bedrijf bevindt zich in een zone die volgens het gewestplan bestemd is voor milieubelastende industrie. De totale oppervlakte van deze zone bedraagt 12,4 ha. Het oostelijk deel is bebost.

Figuur I 84 luchtfoto Artilat



3.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

Figuur I 85 ontwerpschets bedrijvzone Artilat en omgeving



Een van de belangrijke kwaliteiten van de bedrijvzone is de brede buffer die het terrein scheidt van de omliggende omgeving. In de ontwerpschets wordt deze buffer behouden en verder ontwikkeld als overgang naar de Kesselse heide. Hierbij wordt de buffer niet langer opgevat als een harde grens maar veeleer gezien als een graduele grens die interactie toelaat. Dit wil zeggen: een geleidelijke overgang van bos naar heide met een aangepast beheer, zonder hoge hekwerken of onaantrekkelijke achterkanten. De bedrijven die zich vestigen op deze randpercelen, organiseren zich op een manier dat er een voorkantsituatie ontstaat in de richting van de heide. Dit kan bijvoorbeeld door de kantoorruimtes of de referer aan de kant van de heide te voorzien.

De bedrijvzone heeft een representatieve groene voortuin langsheen Koningsbaan. De breedte van deze groene strook reduceert de visuele aanwezigheid van de bedrijvzone en toont bovendien een deel van de kwaliteiten die ook aanwezig zijn in de Kesselse heide (open landschap, boomgroepen, heidebegroeiing). Om deze kwaliteiten te bestendigen, wordt deze groene voortuinstrook in de ontwerpschets behouden en uitgebreid. Een aantal gemeenschappelijke functies zoals parkeren, waterbuffering en eventuele voorzieningen kunnen hier een plaats krijgen.

Om de aanwezigheid van vrachtverkeer in de nabije omgeving van de bedrijvzone te beperken, worden in de ontwerpschets geen bijkomende aansluitingen voorzien op Koningsbaan of Kannaertstraat. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via één centrale toegang ter hoogte van de bestaande toegang van Artilat. Deze aansluiting maakt een verbinding met een interne lus die de bereikbaarheid van alle bedrijfspercelen garandeert.

Voor recreanten komende vanuit Nijlen-centrum vormt de zone ter hoogte van Kannaertstraat potentieel een belangrijke toegangspoort tot de Kesselse heide. De ontwerpschets probeert ter hoogte van het bedrijventerrein maximaal in te spelen op deze opportuniteit. Mede om die reden is op deze plek een representatief poortgebouw voorzien. Het gebouw geniet een goede zichtbaarheid vanuit de twee richtingen van Koningsbaan en moet een hoogwaardige architecturale uitstraling hebben die aansluit bij het karakter van de Kesselse heide. Dit gebouw kan aldus een dubbele functie opnemen, enerzijds als gebouw voor collectieve faciliteiten (vergaderzaal, restaurant, kindercrèche) of anderzijds als poortgebouw voor de Kesselse heide (natuureducatiecentrum, publiek toilet).

Met het oog op een eenvoudige faseerbaarheid werd gezocht naar een flexibele configuratie van het bedrijventerrein. Op die manier kan Artilat eenvoudig groeien en krimpen of kunnen eventuele leegstaande loodsen worden hergebruikt door andere bedrijven.

De zone ten oosten van het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een sterke ruimtelijke en functionele fragmentatie. Aan de achterzijde van de huidige technische dienst, langs Breugelhoevestraat, worden in de ontwerpschetsen bijkomende percelen voorzien voor ambachtelijke activiteiten. Op lange termijn kan hier een woon-werkcluster met kleinschalige ambachtelijke activiteiten ontstaan. De zone ten noorden van Breugelhoevestraat krijgt opnieuw een groene invulling. Zij sluit aan op de groene verbinding langs Kannaertstraat.

3.4 MOGELIJK PROGRAMMA

Volgende kengetallen geven uitdrukking aan het programma van de ontwerpschetsen:

- de Artilat site:
 - 13 bijkomende percelen van 3.000 - 5.000 m² (inclusief loodsen)
 - 43.900 m² ontwikkelbare oppervlakte bedrijvigheid
 - het perceel met zonevreemde woningen kan op termijn onderdeel vormen van de bedrijvenzone (4.200 m²)
 - totale oppervlakte bedrijventerrein: 131.400 m².
- de zone van de technische dienst:
 - 2 bijkomende percelen van circa 2.500 m²
 - 11.500 m² ontwikkelbare oppervlakte bedrijvigheid.

Indien gewenst kunnen de ontwikkelbare percelen in de Artilat site ook kleiner zijn dan de aangegeven grootteorde van 3.000 tot 5.000 m². De percelen van 5.000 m² kunnen perfect worden opgesplitst tot percelen van 2.500 m².

4 GROENE BINNENGEBIEDEN TUSSEN KESSEL-DORP EN KESSEL-STATION

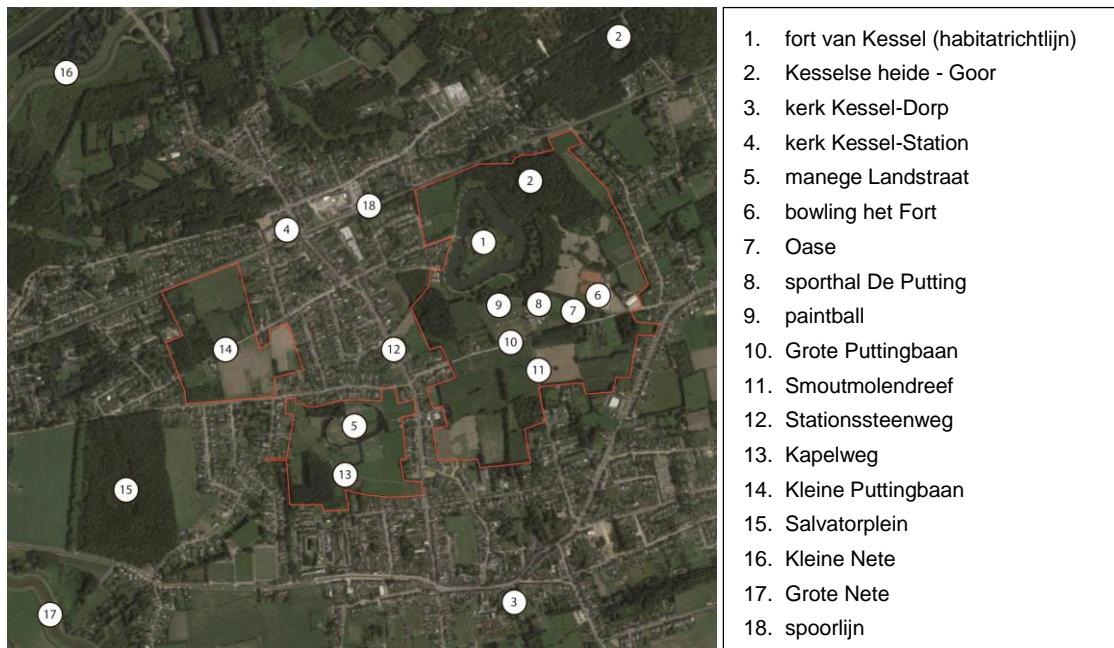
4.1 OPZET

Het volgend ontwerp onderzoek heeft als doel de potenties en kwaliteiten aan het licht te brengen en de principes te achterhalen die een kwaliteitsvolle en samenhangende ontwikkeling van de groene binnenruimtes tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station kunnen garanderen.

4.2 SITUERING

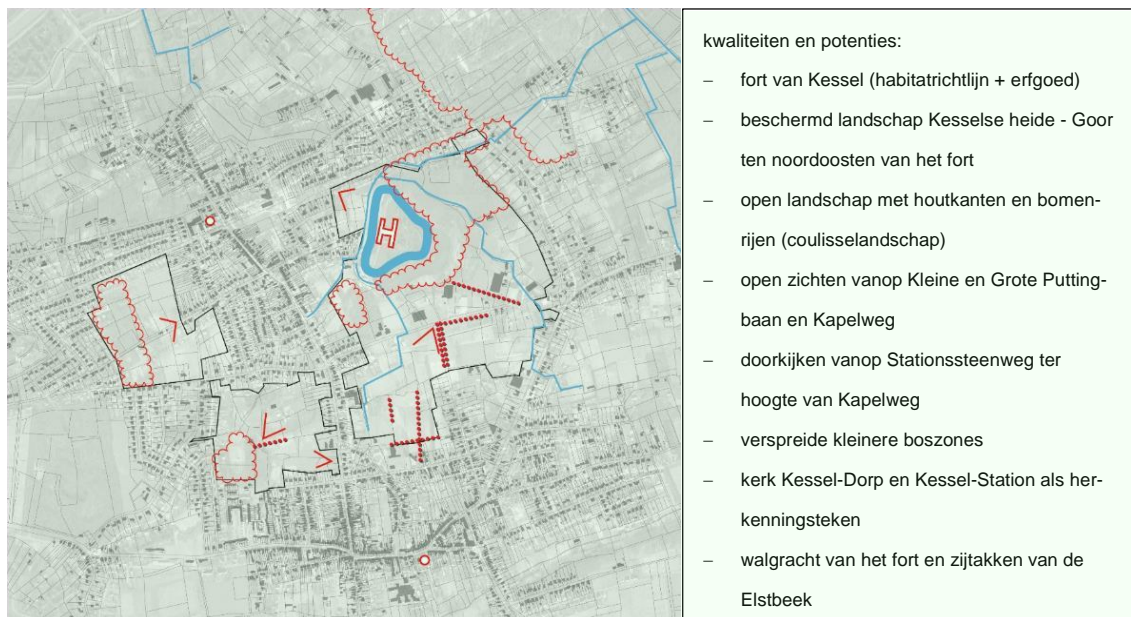
Het ontwerp onderzoek richt zich op drie groene zones tussen de kernen van Kessel-Dorp en Kessel-Station. Het betreft een groot aaneengesloten gebied van 72,8 ha aan het fort van Kessel, de zone rond Kapelweg met een oppervlakte van 14,1 ha en tot slot een zone ten zuiden van het spoor aan Kleine Puttingbaan met een oppervlakte van 15,1 ha. Rondom de projectzones bevindt zich een concentratie van voorzieningen: sporthal, paintball, bowling, fort van Kessel enz.

Figuur I 86 luchtfoto onderzoekszone Kessel



Met behulp van een SWOT-analyse zijn de sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen in beeld gebracht. De analyse genereert de nodige aanknopingspunten voor het ontwerp onderzoek. De resultaten worden weergegeven in onderstaande figuren.

Figuur I 87 kwaliteiten en potenties groene binnengebieden tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station



Figuur I 88 kwaliteiten en potenties groene binnengebieden tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station



4.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

Vanuit het ontwerp onderzoek worden vier principes aangereikt om een kwaliteitsvolle ontwikkeling mogelijk te maken:

- een samenhangend landschappelijk kader
- een fijnmazig netwerk van trage wegen
- het sportlandschap 'fort van Kessel'
- landschappelijk ingepaste woningen in de zone 'Kapelweg'.

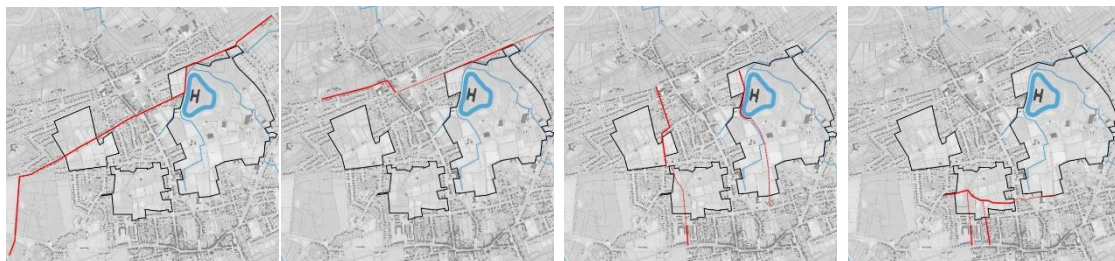
4.3.1 FIJNMAZIG RECREATIEF NETWERK

Voor de ontwikkeling van het fijnmazig recreatief netwerk kunnen volgende deeltrajecten naar voor worden geschoven.

- Een eerste traject verbindt Grote Nete met de Salvatorbossen via de gelijknamige dreef. Vervolgens loopt dit traject via Kleine Puttingbaan - Fortstraat naar het fort van Kessel, om tot slot via de overweg aan Heidestraat de link te leggen met de Kesselse heide. Op deze manier worden enkele belangrijke bovenlokale recreatieve plekken en routes met elkaar verbonden.
- Een tweede belangrijke link is de geplande fiets-o-strade die langs het spoor wordt ontwikkeld. Deze verbindt Nijlen en Kessel-Station op een veilige en vlotte manier met elkaar.
- Om de twee kernen van Kessel met elkaar te verbinden worden aan beide zijden van Stationssteenweg twee parallelle trage wegen voorzien in noord-zuid richting.
 - De westelijke link verbindt Liersesteenweg met de kern van Kessel-Station. Deze route gaat doorheen de woonwijk Vorst over Kapelweg en takt aan op de bestaande trage weg tussen Landstraat en Kleine Puttingbaan om vervolgens via Onze-Lieve-Vrouwestraat en een nieuwe tunnel onder het spoor aan te takken op Torensvenstraat. Hierdoor worden de school, de kerk en het parochiehuis aan de achterzijde bereikbaar voor fietsers. Fietsers en voetgangers kunnen zo de drukke Stationssteenweg vermijden.
 - De oostelijke link loopt van Nieuwstraat via een nieuwe link langs Bisterveld naar Grote Puttingbaan om vervolgens via een nieuw pad aan te sluiten op Fortstraat en de toekomstige fiets-o-strade.
- Tot slot wordt Kapelweg als belangrijke fietsverbinding bestendigd. Via Pastorijstraat en de dienstweg achter de school kan deze verbinding aansluiten op het nieuw pad richting Fortstraat. De straten van Vorst en Bloemenstraat worden als fietspad doorgetrokken tot op Kapelweg.

Bovenstaande nieuwe recreatieve linken vormen samen een fijnmazig en uitgebreid traag netwerk. Hierdoor verhogen we de doorwaadbaarheid van de groene binnengebieden en worden de linken tussen de kernen en de omliggende recreatieve polen en toeristische routes versterkt.

Figuur I 89 ontwerpen voor een fijnmazig recreatief netwerk tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station



nieuwe trage verbinding Grote Nete - Kesselse heide

nieuwe trage verbinding fiets-o-strade

nieuwe trage verbindingen tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station

nieuwe trage verbinding Kapelweg - Bisterveld

4.3.2 LANDSCHAPPELIJK KADER

Naast samenhang door middel van fysieke linken is er ook een grote nood aan visuele samenhang tussen de groenzones tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station. De drie grote groene binnengebieden zijn restanten van een coulisselandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door open zichten afgewisseld met bomenrijen en houtkanten. Deze typische landschapkenmerken gaan echter verloren door verlinting, vertuining, de willekeurige inplanting van nieuwe ontwikkelingen, sportinfrastructuren enz.

De samenhang tussen de diverse deelzones kan worden versterkt door gebruik te maken van deze landschappelijke bouwstenen. Op strategische plaatsen en langsheen het fijnmazig netwerk van trage wegen worden in het ontwerp o.a. nieuwe bomenrijen of houtkanten ingeplant. Fortstraat en Kleine Puttingbaan krijgen een groener karakter door het aanplanten van bomenrijen die mede de recreatieve route ondersteunen. Het groen en recreatief netwerk vormt samen een raamwerk voor mogelijke ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden.

Figuur I 90 ontwerp voor een landschappelijk kader tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station



4.3.3 SPORTLANDSCHAP FORT VAN KESSEL

De zone van Kessel fort is hoofdzakelijk bestemd als recreatiegebied ten noorden en agrarisch gebied ten zuiden van Grote Puttingbaan. Daarnaast zijn er ook twee zones bestemd als bosgebied. Vanuit het structuurplan in 2004 is voorgesteld om ten noorden van Grote Puttingbaan een sportstrip te voorzien waar bijkomende sportfaciliteiten worden gegroepeerd. Ook vandaag zien wij hier al een grote concentratie van o.a. een bowling, paintball, sporthal. Hierdoor verminderen de zichtbaarheid van het fort van Kessel en de samenhang van het binnengebieden.

Figuur I 91 structuurschets sportlandschap fort van Kessel



Vanuit het hierboven beschreven raamwerk lijkt het meer opportuun om deze zone om te vormen tot een sportlandschap waarbij de sportvoorzieningen niet per se worden gegroepeerd maar zich inbedden in het landschappelijk kader. Hierdoor kan het binnengebied zich tonen als één landschappelijk geheel dat naadloos overloopt in het omliggend landschap. Voor de inpassing van bijkomende sportvelden of voorzieningen kan het raamwerk van bomenrijen, hagen en houtkanten het kader vormen. Om het gaaf en open karakter van deze zone te behouden kan de centrale zone aan Grote Puttingbaan zoveel mogelijk worden gevrijwaard. Nieuwe voorzieningen komen desgevallend voornamelijk in de rand van het gebied

terecht waar zij een waardevolle synergie kunnen aangaan met het omliggend weefsel zoals bijvoorbeeld met de school Bisterveld. Het nieuw fijnmazig recreatief netwerk zorgt voor een ideale ontsluiting voor trage weggebruikers.

4.3.4 LANDSCHAPPELIJK INGEPASTE WONINGEN IN DE ZONE 'KAPELWEG'

De zone aan Kapelweg is ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Indien wordt gekozen om het gebied voor wonen te ontwikkelen, kunnen voor de inplanting van deze woningen dezelfde principes worden gehanteerd als bij het sportland-schap. De bebouwing wordt voorzien aan de randen van het gebied als afwerking van de bestaande achterkanten van de woningen aan Stationssteenweg, Landstraat, Salvatorstraat en Nieuwstraat. Hierdoor kan een centrale zone van ont-wikkelingen gevrijwaard blijven en, indien voldoende groot, bijdragen tot het gaaf en open karakter van het gebied. Ten zuiden van Kapelweg is het bestaand bos aan wijk Vorst een ander identiteitsbepalend element dat best samen met deze open ruimte behouden blijft. De ontsluiting van deze woonzones gebeurt naar de omliggende straten. Stationssteenweg krijgt geen bijkomende aantakkingen.

Door de perifere ligging van de ontwikkelingen kan Kapelweg worden gevrijwaard van autoverkeer en blijft deze straat voorbehouden voor trage weggebruikers en bewoners. Tot slot dragen ook de bestaande doorkijkten vanaf Landstraat en Stationssteenweg bij tot de landschappelijke identiteit en blijven ook zij om die reden in het ontwerp gevrijwaard van bebouwing.

De typologie van de bebouwing sluit aan bij de omliggende wijken met een gezonde mix van woningtypologieën, meer-een eengezinsgebouwen.

Figuur I 92 structuurschets landschappelijk ingepaste woningen Kapelweg



4.4 MOGELIJK PROGRAMMA

In samenspraak met de gemeente en rekening houdend met de beschikbare oppervlakte, de huidige bestemmingen en de draagkracht van het dorpscentrum werd een programma voorgesteld op lange termijn. De ontwerpvoorstellen moeten de nodige flexibiliteit vertonen om met wijzigingen in een programma om te springen. Het voorgesteld ontwerp impliceert volgend programma:

- zone fort van Kessel:
 - de mogelijkheid om twee nieuwe voetbalvelden in te planten
 - uitbreidingsmogelijkheden voor toekomstige vragen naar openlucht sporten te voorzien
- zone Kleine Puttingbaan:
 - geen bijkomende functies, behoud van de bestemming als natuurgebied.

- zone Kapelweg:
 - 108 bijkomende woningen, met een totale oppervlakte van 14.500 m² (woningdichtheid van circa 7,5 woningen per hectare).

5 GROENE EN RECREATIEVE STRUCTUUR VOOR HET CENTRUM VAN NIJLEN

5.1 OPZET

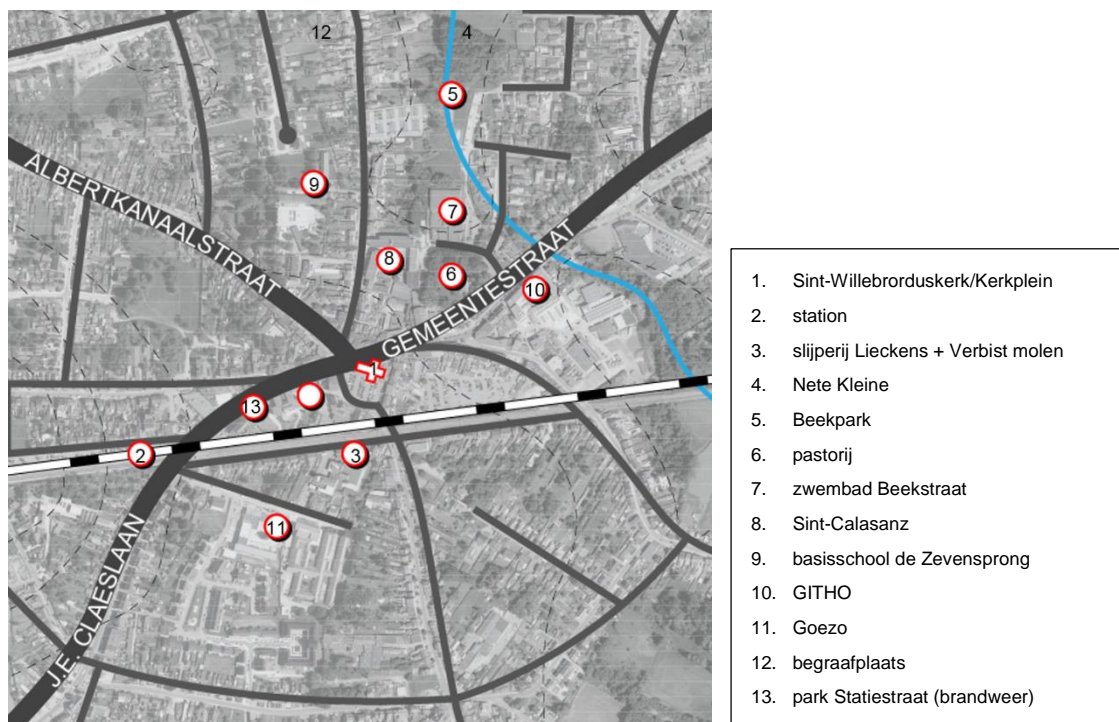
In volgend ontwerpend onderzoek zijn de mogelijkheden onderzocht om het beeld te Nijlen te vergroenen en de doorwaarderbaarheid en verblijfskwaliteit van het centrum te vergroten.

5.2 SITUERING

Het ontwerpend onderzoek richt zich op het centrum van Nijlen, meer bepaald op de zone begrensd door G. Gezellestraat in het zuiden, Tulpenstraat in het westen, Zwaluwenlaan - Pater Damiaanstraat in het noorden en Elsendonkstraat - Hellevoortstraat in het oosten. Dit gebied is vrij stenig en toont weinig verblijfskarakter. Doorgaand verkeer zorgt ervoor dat het gebied voor fietsers en voetgangers onveilig is. Verstedelijking, een gebrek aan een samenhangende groenstructuur en wegtrekkende handel zijn elementen die in verband worden gebracht met de aantasting van de identiteit van het dorp.

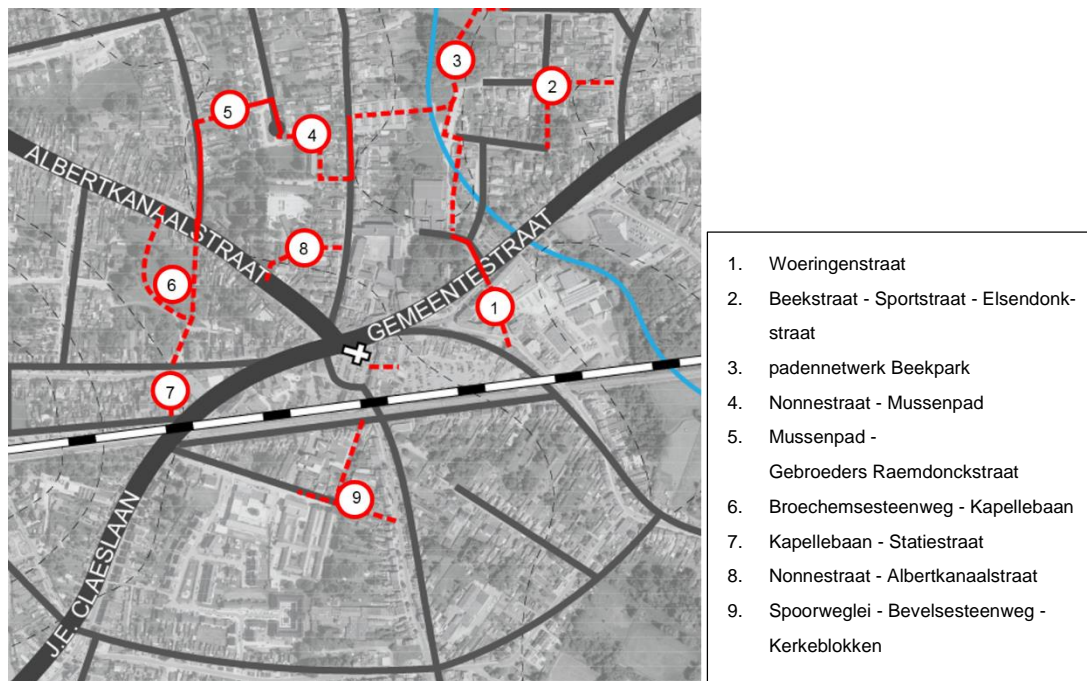
Desalniettemin heeft het centrum van Nijlen een hoog voorzieningenniveau: kerk, gemeentehuis, winkelstraat, vier scholen, Beekpark, parochiehuis, academie Tibourschrans, zwembad enz. zijn alle gelegen binnen de projectzone.

Figuur I 93 situering en voorzieningen onderzoekszone Nijlen centrum



Er zijn een aantal doorsteken die mee de basis kunnen vormen voor de vergroening van de kern en een verbetering van het verblijfskarakter.

Figuur I 94 bestaande doorsteken Nijlen centrum



5.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

Vanuit het ontwerpend onderzoek wordt in de aanwezigheid van de doorsteken de mogelijkheid gezien om het beeld te vergroenen en de doorwaadbaarheid en verblijfskwaliteit te vergroten. Hierbij worden twee belangrijke sporen aangestipt:

- het oplossen van een aantal missing links in het kader van de uitbouw van een recreatief netwerk
- de ontwikkeling van een samenhangende groenstructuur die het dorps karakter en de verblijfskwaliteit vergroot.

5.3.1 OPLOSSEN VAN MISSING LINKS

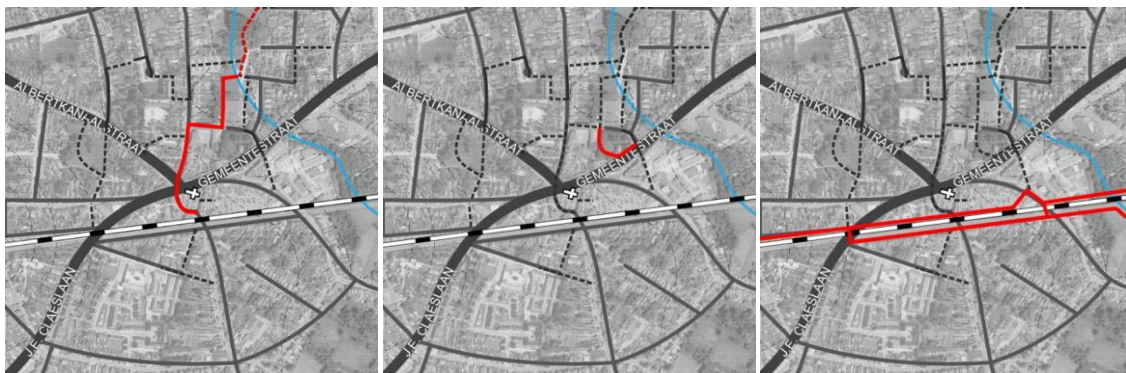
Er bestaat al een degelijk recreatief netwerk die de kern van Nijlen doorsnijdt en die via het Beekpark de link maakt met de Kleine Nete. Er zijn echter nog een paar missing links die een belangrijke aanvulling kunnen vormen op het netwerk. Een doorsteek vanaf het Beekpark langs de dienstweg ten noorden van Sint-Calasanz naar Nonnenstraat tot het kerkplein is hiervan een voorbeeld.

In het centrumgebied zijn in de voorbije jaren al heel wat doorsteken gerealiseerd die samen een lusvormige route beschrijven doorheen het centrum. Hierdoor kunnen voetgangers en fietsers de drukkere hoofdwegen vermijden.

- Tussen de Kleine Nete, het Beekpark en de dorpskern is een veilige verbinding mogelijk.
- Vanaf voorgaande route kan een verbinding worden gelegd doorheen de pastorijtuin vanaf de achterzijde van de school naar Gemeentestraat. Op deze manier wordt het autoverkeer naar Beekstraat en het fietsverkeer richting Sint-Calasanz en Beekpark van elkaar gescheiden.
- De fiets-o-strade, zoals besproken bij het ontwerpend onderzoek voor Kessel-Station, kan ook hier doorlopen aan de noordzijde van het spoor. Het is echter ook aangewezen om Spoorweglei ten zuiden van het spoor meer fiets- en voetgangersvriendelijk in te richten. Dit zal wel een aanpassing van het verkeersregime (mogelijk eenrichtingsverkeer) inhouden.

Wanneer wij al deze verbindingen samenvoegen bekomen wij een samenhangend netwerk van trage wegen die zorgen voor een fietsvriendelijke en doorwaadbare kern.

Figuur I 95 nieuwe verbindingen

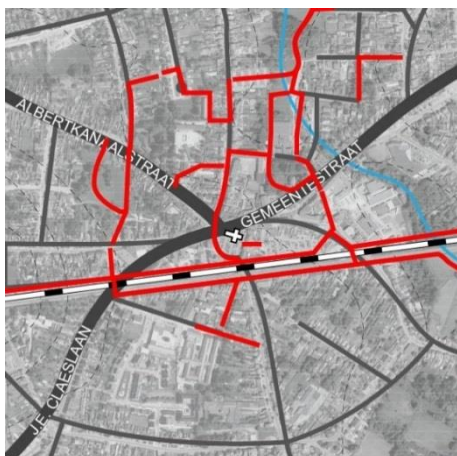


trage verbinding Beekpark - centrum Nijlen

trage verbinding Sint-Calasanz - Gemeentestraat

verbinding fiets-o-strade en Spoorweglei

Figuur I 96 nieuw netwerk van trage verbindingen Nijlen centrum



5.3.2 ONTWIKKELEN VAN EEN GROENSTRUCTUUR

Deels gekoppeld aan het nieuw recreatief netwerk kan een samenhangende groenstructuur worden uitgewerkt bestaande uit groene invalswegen, een groene spoorinfrastructuur, de Nijlense beek en diverse groene stapstenen.

GROENE INVALSWEGEN

Albertkanaalstraat, J.E. Claeslaan en Gemeentestraat zijn de belangrijkste invalswegen naar Nijlen. Zij hebben een breed profiel en kunnen aldus worden aangelegd als groenassen. Desgevallend worden zij uitgerust met een dubbele bomenrij. De groene bermen worden versterkt en behouden. Nonnenstraat, Rector Ramstraat en Bevelsesteenweg hebben een kleiner profiel. Hier wordt de vooropgestelde dragende groenstructuur gekenmerkt door groene voortuinen en strategisch ingeplante solitaire bomen.

Figuur I 97 groene invalswegen



GROENE SPOORINFRASTRUCTUUR

Het spoor heeft al een sterk groen karakter. Op sommige plaatsen is deze groene structuur echter onderbroken. Voornamelijk langs Spoorweglei en August Hermansplein zijn er mogelijkheden om, gekoppeld aan de recreatieve structuur, groen te introduceren. Door de versmalling van het wegprofiel in Spoorweglei is het mogelijk een groenzone te creëren die een overgang vormt tussen straat en spoor. Door ook aan August Hermansplein een bomenrij in te planten en de fiets-o-strade groen in te bedden zal het spoor deel uit maken van een grotere publieke ruimte en wordt zij minder als een barrière ervaren.

Figuur I 98 groene spoorinfrastructuur



Figuur I 99 visualisatie groene spoorinfrastructuur



NIJLENSE BEEK

De Nijlense beek vormt een belangrijke groene wig die Nijlen centrum en Nieuwe Parochie fysiek van elkaar scheidt. Ter hoogte van Gemeentestraat wordt de ruimte echter beperkt en verdwijnt de beek uit het zicht. Het doortrekken van het Beekpark tot Gemeentestraat kan hier soelaas bieden. De sporthal en pastorie vormen dan een soort paviljoenen in een groene setting. Om dit te bereiken moet een uitzuivering gebeuren van het parkeren aan de pastorie. De parking aan Nonnestraat en August Hermansplein zijn voldoende groot om deze capaciteit op te vangen.

Figuur I 100 Nijlense beek



GROENE STAPSTENEN

Er zijn geen grote groenstructuren die binnendringen tot in de kern van Nijlen. De groene ruimte beperkt er zich tot het park achter het gemeentehuis, twee binnengebieden aan beide zijden van Albertkanaalstraat, de twee groene pleinen (Kerkplein en Stationsplein) en enkele strategisch ingeplante solitaire (o.a. Woeringestraat). Bij de herontwikkeling van binnengebieden kunnen de gevrijwaarde groene ruimten de rol opnemen van stapsteen. Het groen karakter van het kerkplein kan worden versterkt door bijvoorbeeld de kerk op een groene sokkel te plaatsen. Door toevoeging van enkele solitaire bomen kan ervoor worden gezorgd dat men vanuit elke straat een zicht heeft op groen, wat de leefbaarheid en het verblijfskarakter van de kern vergroot.

Figuur I 101 groene stapstenen



Figuur I 102 visualisatie kerkplein op groene sokkel



5.4 MOGELIJK PROGRAMMA

De voorgestelde ingrepen binnen dit ontwerpend onderzoek betreffen in hoofdzaak een vergroening en gericht toegankelijk maken van het openbaar domein. Er worden geen bijkomende functies voorzien. Vanuit deze optiek zijn wel volgende elementen van belang:

- reduceren van het aantal parkeerplaatsen ter hoogte van de pastorie
- zorgen voor een deel (publieke) groene ruimte bij de ontwikkeling van binnengebieden.

COLOFON

project	partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen
projectnummer	13001
opdrachtgever	gemeente Nijlen
opdrachtnemer	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93

