

DEFINITIEF STRUCTUURPLAN - RICHTINGGEVEND EN BINDEND GEDEELTE

Partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen
Gemeente Nijlen

24 juli 2015



OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM



INHOUDSOPGAVE

DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE	7
III VISIE OP NIJLEN	8
IV RUIMTELIJKE CONCEPTEN	9
V GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
4 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	13
4.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	13
4.3 UITWERKINGEN	14
5 GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	25
5.1 DOELSTELLINGEN	25
5.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	26
5.3 UITWERKINGEN	27
6 GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	32
6.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	32
7 GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	38
7.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	38
7.3 UITWERKINGEN	40
7.4 STRATEGISCHE PROJECTEN	51
8 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	53
9 GEWENSTE RUIMTELIJKE MICROSTRUCTUUR	55
9.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN KESSELSHE HEIDE - GOOR	55
9.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN NIJLEN	55
9.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN KESSEL	58
9.4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN BEVEL	61
VI VAN VISIE NAAR PRAKTIJK	64

2	MOGELIJKE MAATREGELEN	64
2.1	ALGEMENE MAATREGELEN	64
2.2	MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR..	65
2.3	MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	66
2.5	MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	69
2.8	MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR	70
2.9	MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	71
 DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN		72
1	INLEIDING	73
2	ACTIES EN MAATREGELEN	74
2.1	STRATEGISCHE PROJECTEN.....	74
2.2	RUP'S EN MASTERPLANNEN.....	74
2.4	ANDERE MAATREGELEN	75
2.5	ONDERZOEK.....	75
3	DOORWERKING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUUR-PLAN	77
 DEEL 4 BIJLAGEN.....		78
X	ACTUALISERING WONINGBEHOEFTESTUDIE D.D. 2013	79
1	REGIONALE POSITIONERING	80
1.1	BEVOLKINGSEVOLUTIE	80
1.2	PRIJZENEVOLUTIE	81
1.3	VERHUIBEGINGEN	81
1.4	CONCLUSIE.....	81
2	METHODIEK BIJ DE INVENTARISATIE VAN VRAAG EN AANBOD	82
2.1	BRONNEN.....	82
2.2	BEREKENING VAN DE BEHOEFTE	84
2.3	BEREKENING VAN HET AANBOD	87
XI	GERICHT ONDERZOEK.....	95
1	MOGELIJKE VORMEN VAN VERWEVING VAN BEDRIJVIGHEID	96
1.1	INDIVIDUELE PERCELEN	96

1.2	IN BESTAANDE GEBOUWEN.....	98
1.3	IN NIEUWE GEBOUWEN.....	98
1.4	TOEPASSING VAN DE CONCEPTEN IN NIJLEN.....	101

FIGURENLIJST

Figuur R 1	identiteit van elke kern als basis	9
Figuur R 2	vier landschappelijk-recreatieve speerpunten	10
Figuur R 3	aaneengesloten open ruimten	10
Figuur R 4	performant netwerk van trage wegen.....	11
Figuur R 5	N14 als bovenlokale ontsluiting, N13 als fiets- en openbaar vervoersas	11
Figuur R 6	visinfrastructuur in de vallei van de Kleine Nete	41
Figuur R 7	verblijfsrecreatie in de recreatiezone Issegoren - Kannaertse heide	45
Figuur R 8	centrumzones voor sportinfrastructuur bij de dorpskernen.....	46
Figuur R 9	gewenste links binnen de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	49
Figuur R 10	instappunten in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur	50
Figuur R 11	visualisatie mogelijke uitwerking instappunt Badhuis	52
Figuur BL 1	atlas van woonuitbreidingsgebieden	82
Figuur BL 2	voorbeeld van een dorpse werkwoning met losruimte	96
Figuur BL 3	concept van woon- en werkruimte in de diepte	97
Figuur BL 4	voorbeeld van verwevingsplanning in de diepte (Wevelgem)	97
Figuur BL 5	concept van het hergebruik van een bestaand gebouw.....	98
Figuur BL 6	project Spaced Up, transformatie van een loods tot bedrijvigheid met wonen (Ratcliffe, VK).....	98
Figuur BL 7	concept van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw	99
Figuur BL 8	nieuwe woonwerkwoningen en bedrijfsverzamelunits in Amerikaans suburbaan woonweefsel	99
Figuur BL 9	concept van nieuw woonontwikkeling met ruimte voor economische activiteit.....	100
Figuur BL 10	bedrijven aan drukke weg (buffer, zichtlocatie, logistiek) met daarachter rustige woonbuurten (Wilrijk) ..	100
Figuur BL 11	een nieuwe woonwijk met ruimtes voor ambachtelijke bedrijvigheid (Französisches Viertel, Tübingen) .	100

KAARTENLIJST

Kaart R 1	woningbouwprogrammatie Nijlen (deelgemeente).....	14
Kaart R 2	woningbouwprogrammatie Kessel.....	14
Kaart R 3	woningbouwprogrammatie Bevel	14
Kaart R 4	gewenste ruimtelijk-economische structuur	25
Kaart R 5	gewenste wegencategorisering	32
Kaart R 6	gewenste toeristisch-recreatieve structuur	38
Kaart R 7	gewenste ruimtelijke structuur	53

Kaart R 8 gewenste ruimtelijke microstructuur Kesselse heide - Goor.....	55
Kaart R 9 gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Nijlen	56
Kaart R 10 gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Kessel.....	59
Kaart R 11 gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Bevel.....	62
Kaart BL 1 bevolkingsevolutie 1997 - 2012	80
Kaart BL 2 prijs gewoon woonhuis 2011	81
Kaart BL 3 prijsevolutie gewoon woonhuis 1997 - 2011	81
Kaart BL 4 grondprijs 2011	81
Kaart BL 5 grondprijsevolutie 1985 - 2011	81
Kaart BL 6 migratiesaldo 1997 - 2011	81
Kaart BL 7 migratiesaldo 1997 - 2011 ten opzichte van bevolking 1997	81

TABELLENLIJST

Tabel R 1 te ontwikkelen binnengebieden in woongebied van 01/2012 tot 01/2017	17
Tabel R 2 te ontwikkelen gebieden in woonuitbreidingsgebied van 01/2012 tot 01/2017	17
Tabel R 3 te ontwikkelen gebieden buiten een woonbestemming van 01/2012 tot 01/2017	17
Tabel R 4 te ontwikkelen gebieden in woongebied van 01/2017 tot 01/2022	18
Tabel R 5 te ontwikkelen gebieden in woonuitbreidingsgebied van 01/2017 tot 01/2022	18
Tabel R 6 te reserveren gebieden in woongebied tot 01/2022.....	18
Tabel R 7 te reserveren gebieden in woonuitbreidingsgebied tot 01/2022	19
Tabel R 8 te herbestemmen woongebieden	19
Tabel R 9 te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden	20
Tabel R 10 vergelijking van de behoeften met het geprogrammeerd aanbod	20
Tabel R 11 overzicht van de centrumzones voor sportinfrastructuur	46
Tabel R 12 overzicht gewenste links in de toeristisch-recreatieve structuur.....	49
Tabel R 13 overzicht van de instappunten	50
Tabel BL 1 prognose van het aantal huishoudens.....	84
Tabel BL 2 prognose van het aantal huishoudens.....	85
Tabel BL 3 geactualiseerde woonbehoeften	85
Tabel BL 4 prognoses van de samenstelling der huishoudens	86
Tabel BL 5 theoretisch aanbod langs uitgeruste wegen	89
Tabel BL 6 binnengebieden in Nijlen (deelgemeente)	90
Tabel BL 7 binnengebieden in Kessel	91
Tabel BL 8 binnengebieden in Bevel.....	91
Tabel BL 9 binnengebieden in Nijlen (gemeente).....	91
Tabel BL 10 voorbeelduitwerking jaarlijks vrijkomend juridisch aanbod in Nijlen (deelgemeente)	92
Tabel BL 11 vrijkomend juridisch aanbod van 07/2013 tot 01/2017	93
Tabel BL 12 vrijkomend juridisch aanbod van 01/2017 tot 01/2022	93
Tabel BL 13 totaal vrijkomend aanbod	93
Tabel BL 14 vergelijking van behoeften en aanbod	94

DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE

III VISIE OP NIJLEN

De tekst en bijhorende figuur in “III VISIE OP NIJLEN” worden vervangen door onderstaande tekst.

Nijlen kent vanuit verschillende invalshoeken een kruispuntligging. In de eerste plaats is Nijlen gelegen in de overgangszone van verschillende fysisch-geografische streken en vertoont het van elk een aantal typische kenmerken (stuifzanden) van de Centrale Kempen, Diestiaanbulten van het Kempisch Heuvelland, tuinbouwinvloed van de Kempen van Waver en Heist. In de tweede plaats situeert Nijlen zich nabij het samenvloeiingsgebied van Grote en Kleine Nete, de twee belangrijkste rivieren van de Kempen. Tenslotte is een landelijke gemeente in de luwte van het grootstedelijk gebied Antwerpen en andere, explosief groeiende polen en regio's. Deze kruispuntligging geeft Nijlen vele gezichten en creëert een spanningsveld met potentiële conflicten maar ook met potenties inzake ruimtelijke ontwikkelingen. Het zinvol invullen van deze scharnierfunctie is voor de gemeente Nijlen een uitdaging.

De kwaliteit van Nijlen is gebaseerd op zowel de bebouwde ruimte als de onbebouwde ruimte. De dorpen zijn compact, bieden voldoende voorzieningen voor de inwoners en stralen een eigen identiteit uit. De open ruimte is van belang voor het landelijk karakter en de natuurlijke en recreatieve waarden. De ambitie is om de bebouwde en onbebouwde kwaliteit te versterken.

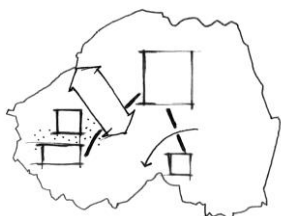
Tegelijkertijd zijn er uitdagingen waar de gemeente mee moet omgaan. Het gaat er in Nijlen om om lokale behoeften op te vangen en een zachte groei te faciliteren in residentiële, economische en recreatieve zin. Oplossingen passen zich als het ware punctueel in in het karakter van Nijlen en de verschillende dorpskernen. Er wordt voortgebouwd op de identiteit die een historische en geomorfologische grondslag heeft. Het is daarom niet de ambitie om in te zetten op grootschalige ontwikkeling. Ontwikkelingen vinden zoveel mogelijk verweven plaats. Wonen, werken en recreëren gebeuren door elkaar. Daarmee kunnen ook de lokale economie, het voorzieningenaanbod en de levendigheid van de dorpen blijven gewaarborgd. Deze ambitie vormt een belangrijk kader voor de verdere invulling van de strategische beleidsthema's, zijnde wonen, bedrijvigheid en recreatie.

IV RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De tekst en bijhorende figuren in "IV RUIMTELIJKE CONCEPTEN" worden vervangen door onderstaande tekst en figuren. Een aantal aanpassingen is nodig conform gewijzigde planningscontext (mobiliteit en hoofddorpen) en de wijzigingen op vlak van recreatie.

IDENTITEIT VAN ELKE KERN ALS BASIS VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Figuur R 1 identiteit van elke kern als basis

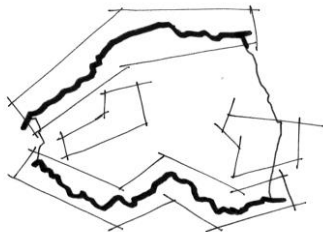


De identiteit van de kernen vormt het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling. Hiertoe worden de kernen morfologisch van mekaar gescheiden. Lintvormige uitlopers mogen niet aan mekaar vast groeien. Een doorbreking van de verlinting langs N13 gebeurt via de open ruimte verbinding Kesselse heide - Goor. Een doorbreking van de verlinting langs Bevelsesteenweg gebeurt via de vallei van de Bevelse beek. Tussen Kessel-Station en Kessel-Dorp wordt de ontwikkeling van een parkzone voorzien. Het herstel van het coulisselandschap met zijn typische kwaliteiten bomenrijen, doorzichten en min of meer geschakelde open ruimten vormen hier de basis.

De groei van de kernen wordt onderling aan elkaar gekoppeld, zowel qua voorzieningenniveau als qua woningbouwprogrammatische. Deze 'kernenhiërarchie' moet het mogelijk maken de deelgemeenten te ontwikkelen in functie van hun eigen karakter en ruimtelijke omgeving en nieuwe projecten voor wonen, bedrijvigheid en andere op een kwaliteitsvolle manier in het bestaand weefsel in te passen. Er is telkens een lokaal voorzieningenniveau aanwezig voor de kernen. In de hoofddorpen is de voorzieningengraad evenwel groter. De grootte en eigenheid van die kernen zijn ook bepalend voor de mogelijkheden tot verweving van bedrijvigheid. Ook bijvoorbeeld de aan- of afwezigheid van een station maakt deel uit van deze eigenheid. De identiteit van die kernen draagt bij tot de ontwikkeling van de kernen als trekpleister en toegangspoort voor recreatieve en toeristische verkenningen van het omliggend landschap.

VIER LANDSCHAPPELIJK-RECREATIEVE SPEERPUNTEN VOOR DE RECREATIEVE EN TOERISTISCHE ONTWIKKELING VAN NIJLEN

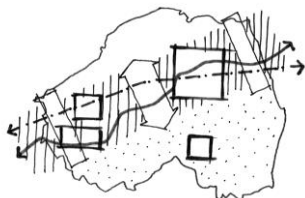
Figuur R 2 vier landschappelijk-recreatieve speerpunten



De recreatieve waarden van de gemeente liggen nu vooral in de open ruimte. De recreatieve waarde hangt in vele gevallen samen met de landschappelijke waarde van de plek. Aan de hand van de landschappelijke en recreatieve kenmerken worden vier belangrijke eenheden geselecteerd waar recreatie zich vandaag ontplooit. Het zijn de vallei van de Kleine Nete, de parkzone 'centraal-Nijlen' (inclusief de Kessels heide en het fort van Kessel), de vallei van de Grote Nete en de Merodese bossen. Deze vier landschappelijke-recreatieve eenheden worden ook toekomstgericht naar voor geschoven als de belangrijkste speerpunten van de toeristisch-recreatieve structuur. Om recreatie en toerisme in deze gebieden te bestendigen en uit te bouwen, is het belangrijk om deze zones telkens te benaderen als één samenhangend geheel met een specifieke identiteit en herkenbaarheid. Daarnaast is het essentieel dat de landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden die doorgaans aan de basis liggen van de recreatieve waarde, verder worden ontwikkeld. De dorpskernen vormen op hun beurt de uitvalsbasis voor recreatieve en toeristische verkenning en trekpleister voor recreatieve beleving.

AANEENGESLOTEN OPEN RUIMTEN ALS BUFFER TEGEN VERSTEDELIJKING

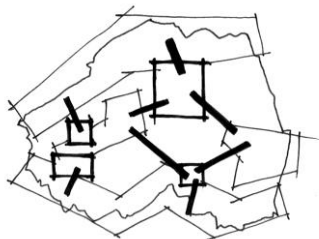
Figuur R 3 aaneengesloten open ruimten



Een verdere verstedelijking tussen Lier en Herentals via N13 wordt afgeremd door te zorgen voor een aaneengesloten open ruimte met, waar nodig tussen de kernen, open ruimte verbindingen. In het noorden wordt de vallei van de kleine Nete als open ruimte gevrijwaard. In het zuiden geldt dit voor de vallei van de Grote Nete met aansluitend een open agrarisch gebied met Bevel als kleine woonkern. Tussen beide open ruimten zal Kesselse heide als open ruimte verbinding worden versterkt en ervoor zorgen dat Nijlen en Kessel als afzonderlijke kernen bewaard blijven. In het westen en het oosten sluiten Torennen en Paddekotse heide aan bij dergelijke open ruimte verbinding. Ook de landschappelijke kwaliteiten van deze 'overgangszones' bepalen in de toekomst de randvoorwaarden voor de verdere invulling van het gebied. N13 en de spoorweg zijn hiermee de enige cultureel-structuren die de stedelijke as doorsnijden zonder onderbrekingen.

PERFORMANT NETWERK VAN TRAGE WEGEN OM DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR TE SCHRAGEN

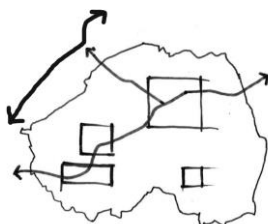
Figuur R 4 performant netwerk van trage wegen



Het netwerk van trage wegen moet recreanten op een aangename en veilige manier loodsen langs de recreatieve trekpleisters, tussen de kernen en aansluitend op de landschappelijk-recreatieve speerpunten. Samen met de instappunten bevorderen zij de leesbaarheid en ruimtelijke samenhang. Zij gaan uit van de huidige identiteit en attractiepolen, maar vormen tevens de basis om toekomstige ontwikkelingen te schragen en de gewenste ruimtelijke structuur mee vorm te geven.

N14 ALS BOVENLOKALE ONTSLUITING BUITEN DE GEMEENTE, N13 ALS FIETS- EN OPENBAAR VERVOERSAS

Figuur R 5 N14 als bovenlokale ontsluiting, N13 als fiets- en openbaar vervoersas



Het transport van en naar de grotere bedrijfsconcentraties wordt zo snel mogelijk naar het hoger wegennet geleid. Aangezien N14 als bovenlokale verbinding werd geselecteerd, wordt het verkeer naar deze weg gestuurd. Op die manier moet N13 zijn functie als fiets- en openbaar vervoersas kunnen waarmaken.

V GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De “Kaart 25: categorisering van de woongebieden” wordt geschrapt.

4.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De teksten en bijhorende titels onder “4.2.1 Woonkernen in gemeente met hoofddorp type III” worden geschrapt en vervangen door onderstaande tekst en bijhorende titels. “Tabel 25: samenvattende tabel woningbouwprogrammatie in de kernen” wordt geschrapt.

De hernieuwde selectie in het RSPA krijgt hier haar doorvertaling in de tekst onder het kopje ‘ontwikkelingsperspectieven’. De tekst onder de subtitel ‘Kernen aflijnen om grenzen te kunnen stellen’ is overgenomen uit het oorspronkelijk structuurplan. De overige teksten en tabel 25 betreffen de woningbouwprogrammatie die is herzien en nu onder 4.3 is ondergebracht.

4.2.1 WOONKERNEN EN HOOFDDORPEN

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

In de herziening zijn Nijlen en Kessel-Dorp aangeduid als hoofddorp en Kessel-Station en Bevel als woonkern. De ruimtelijke ontwikkeling inzake wonen gaat uit van volgende elementen.

- De woongebieden concentreren zich binnen de bestaande woonkernen op de stuifzandruggen parallel met de Grote en Kleine Nete, namelijk Nijlen (inclusief Nieuwe Parochie en De Bist), Kessel-Dorp, Kessel-Station en Bevel. Nieuwe woongebieden moeten binnen de bestaande, indicatief afgelijnde woonkernen en binnen de bestaande bestemmingen worden gerealiseerd. Er is voldoende aanbod om de behoefte op te vangen.
- De bebouwing op de stuifzandrug blijft van elkaar gescheiden door verschillende open ruimte corridors. Er mag geen aaneensluitende band van bebouwing ontstaan.
- De verdichting concentreert zich hoofdzakelijk in de kern van Nijlen. De aanwezigheid van voorzieningen, in het bijzonder het station, vormt daarvoor de basis. Het betreft ook de kern met de grootste potentie aan bouwmogelijkheden (56 % van het aanbod). Woonontwikkelingen in de overige kernen blijven beperkt. Zij liggen verder van de voorzieningen. Uitbreiding van deze kernen zou autogebruik bevorderen en deze daardoor onnodig belasten met bijkomend verkeer.
- Kessel-Station is als woongebied de tweede in rangorde. De aanwezigheid van een station wordt hiermee gevaloriseerd. Tussen Kessel-Station en Kessel-Dorp wordt geopteerd de bestaande woonreserves voorlopig niet aan te boren. Op die manier blijft de identiteit van beide kernen beter gevrijwaard.
- Bevel blijft de kleinste woonkern binnen de gemeente met een voorzieningenniveau op maat van de kleine landelijke kern. De ruimtelijke ontwikkelingen in Bevel worden zoveel mogelijk afgestemd op het agrarisch gebied in het zuiden van de gemeente. De volgende ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven moeten het mogelijk maken de doelstellingen vorm te geven.

KERNEN AFLIJNEN OM GRENZEN TE KUNNEN STELLEN

In het gemeentelijk structuurplan worden de woonkernen afgelijnd. Met deze aflijning worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld die de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur kunnen stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de kern. Binnen de afgelijnde woonkernen moet de beschikbare ruimte eerst maximaal worden benut vooraleer men de grens in een latere planperiode opnieuw in vraag kan stellen. De aflijning van de kernen is echter bij benadering weergegeven en mag niet als een bodembestemming worden geïnterpreteerd. Verdere verfijning op perceelsniveau moet in uitvoering van het structuurplan gebeuren. Bij de aflijning van de kernen werd onder andere rekening gehouden met volgende factoren:

- afstand tot voorzieningen/aanwezigheid van voorzieningen
- afstand tot openbaar vervoer
- impact van dichtheidsverhoging aan 15 woningen/ha
- potentie aan bouwmogelijkheden
- begroeiing van het terrein en zijn landschapskenmerken
- bodemcondities van het terrein (depressie, natte grond)
- ontsluitingsmogelijkheden voor niet-uitgeruste gronden
- gepland en bestaand rioleringsnet
- samenhang met een homogene open ruimte en/of ecologisch geheel
- juridische toestand.

4.3 UITWERKINGEN

De titel "4.3. Ruimtebalans" en de bijhorende tekst en tabel 26 worden geschrapt. Zij worden vervangen door bovenstaande titel "4.3. UITWERKINGEN" en onderstaande bijhorende tekst, figuren, tabellen en kaarten.

4.3.1 WONINGBOUWPROGRAMMATIE

Kaart R 1 woningbouwprogrammatie Nijlen (deelgemeente)

Kaart R 2 woningbouwprogrammatie Kessel

Kaart R 3 woningbouwprogrammatie Bevel

De woningbouwprogrammatie in het bestaand structuurplan (2004) is aan herziening toe. Hiervoor zijn diverse redenen. Ten eerste zijn diverse gebieden al ontwikkeld als woongebied. Ten tweede zijn er gebieden die niet kunnen worden ontwikkeld als woongebied en die om een herbestemming vragen. Ten derde wenst het gemeentebestuur in te zetten op de projectmatige ontwikkeling van gebieden die kunnen bijdragen tot de ruimtelijke identiteit en de opvang van plaatselijke behoeften van de dorpen. Bij de projectmatige aanpak en sturing vanuit de gemeente kan extra aandacht uitgaan naar het invullen van de behoeften inzake sociale woningen.

De woningbouwprogrammatie is weergegeven op bovenstaande kaarten en onderstaande tabellen. De aanduidingen op kaart zijn indicatief en niet te beschouwen als een afbakening op kadastrale schaal. Zij gaat uit van een theoretische analyse en afbakening op basis van de huidige gekende gegevens en dit in functie van een raming van het aantal potentiële woningen. Indien bij de concrete uitwerking, bijvoorbeeld in het kader van een ruimtelijk uitvoeringsplan, blijkt dat het gebieden beter worden uitgebreid om een kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, kunnen deze afbakeningen worden aangepast.

Met de woningbouwprogrammatie stuurt de gemeente aan op een evenwichtige en duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en haar dorpskernen. Het evenwichtig en duurzaam karakter blijkt uit het volgende.

ALGEMEEN

Met de programmatie worden in eerste instantie overaanbod en de negatieve gevolgen daarvan op de bestaande woningmarkt vermeden. Per dorpskern is een gefaseerde ontwikkeling voorgesteld die ervoor moet zorgen dat er vooral in functie van de opvang van de natuurlijke aangroei wordt gebouwd.

De woonprogrammatie ondersteunt het hoofddorp Nijlen omwille van de uitrustingsgraad van deze kern. De meeste ontwikkelingsmogelijkheden worden dan ook hier voorzien. Voor Kessel en Bevel wordt het te creëren woonaanbod beperkt gehouden. Het verkregen aantal woningen is gebaseerd op een theoretische dichtheid van 15 woningen per hectare, tenzij dit anders is aangegeven in de teksten en tabellen. Het spreekt voor zich dat op basis van gedetailleerd en concreet ontwerpend onderzoek voor specifieke initiatieven hiervan kan worden afgeweken, indien wordt aangetoond dat de ruimtelijke context dit verantwoordt en de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

GEBIEDSGERICHTE BESPREKING

Er wordt aangestuurd op de gewenste verdichting binnen het bestaand bebouwd weefsel. Goedgelegen binnengebieden (gebieden 1, 2, 4, 5 en 8a in Nijlen, gebied 1 in Kessel, gebied 1 in Bevel) en stationsomgevingen (gebied 2 in Kessel) worden **in een eerste periode ontwikkeld**. Ook het gebied 10 in Nijlen wordt op korte termijn ontwikkeld in functie van de versterking van de wijk 'Nieuwe Parochie'. Het is grotendeels langs uitgeruste wegen gelegen. Het gebied 6a in Nijlen is momenteel in ontwikkeling. Het woonuitbreidingsgebied 2 in Bevel is opgenomen als te ontwikkelen tijdens de periode 2013 - 2017 omdat er sprake is van een project van een sociale woningbouwmaatschappij. Het is ingesloten door bebouwing en kent geen actief gebruik als open ruimte. Voor het gebied 2 in Kessel wordt ingezet op een functieverweving van wonen en economie.

Woonuitbreidingsgebieden 8b en 9 in Nijlen zijn opgenomen als te ontwikkelen tijdens de periode 2017 - 2022. De gebieden zijn centraal in de dorpskern gelegen. Een ontwikkeling heeft een gewenste kernversterking (door onder andere groepswoningbouw) tot gevolg.

Enkele meer perifere woonuitbreidingsgebieden worden **gereserveerd tot 2022**. Hun ontwikkeling is niet nodig in functie van het invullen van een woonbehoefte. Het gaat om gebieden 3, 6b, 7, 11 en 12b in Nijlen, gebieden 3, 5 en 6 in Kessel, gebieden 3 en 5a in Bevel).

- Het gebied 3 te Nijlen is door zijn versnipperde eigendomsstructuur een moeilijk te ontwikkelen binnengebied. Hierdoor is het reëel dat het gebied op korte termijn niet tot ontwikkeling kan overgaan.
- De gebieden 6b en 7 zijn perifeer gelegen ten opzichte van de kern van Nijlen en worden bijgevolg gereserveerd voor de lange termijn.
- Het gebied 11 is een belangrijke deels open en deels beboste ruimte binnen het weefsel van de kern van Nijlen. Tijdens de dorpsdebatten is aangegeven dat bewoners deze open ruimte erg waarderen omdat deze een functie van groene long vervult voor de omliggende woonomgevingen. Nieuwe ontwikkelingen worden er best zo lang mogelijk uitgesteld.
- Het gebied 12b is eveneens een bebost gebied dat een groene toegang vormt voor wie Nijlen met de trein benadert. Daarom worden woonontwikkelingen zo lang mogelijk uitgesteld.

- Voor gebieden 3 en 6 te Kessel geldt dat naar aanleiding van het identiteitsonderzoek het verder aaneengroeien van de twee kernen 'Kessel-Station' en 'Kessel-Dorp' geen prioriteit geniet en dat het aansnijden van beide woonuitbreidingsgebieden bijgevolg zo lang mogelijk wordt uitgesteld.
- Het gebied 5 in Kessel heeft nog belangrijke open ruimte kwaliteiten en wordt best zo lang mogelijk gereserveerd zodat de zichtrelaties met het fort van Kessel behouden blijven.
- Woonuitbreidingsgebied 3 in Bevel wordt gereserveerd omdat de percelen aan de dorpsrand liggen en daardoor niet voor kernversterking in aanmerking komen.
- Woongebied 5a in Bevel is opgenomen als te reserveren omdat het perifeer is gelegen en onderdeel uitmaakt van de open ruimte met actief landbouwgebruik.

Enkele niet-ontwikkelde terreinen aan de dorpsranden van Kessel (gebieden 4, 8 en 9) en Bevel (gebied 5b) en waardevolle groene ruimten binnen de dorpskernen in Kessel (gebied 7) worden **herbestemd** tot open ruimte.

- Gebieden 4 en 8 vormen excentrische uitlopers van de kern 'Kessel-Dorp' en dringen de open ruimte in. Zij kunnen onmogelijk als een afwerking van de kern worden beschouwd.
- Gebied 9 is een waardevolle open ruimte die een overgang vormt tussen de kern 'Kessel-Station' en de vallei van de Grote Nete. Ruimtelijk is het niet verantwoord de kern te laten uitbreiden in dit open ruimte gebied.
- Voor gebied 5b te Bevel geldt eenzelfde redenering. Het aansnijden van dit gebied zou een niet ruimtelijk verantwoorde hap vormen in de open ruimte.
- Ook gebieden die voor de versterking van het lokaal voorzieningenniveau in aanmerking komen, zoals de sportcluster in Nijlen (gebied 13) en in Kessel (gebied 10, de strook die onderdeel uitmaakt van de voetbalvelden), worden herbestemd.

GROENE EN BLAUWE OVERDRUK

Identiteitsbepalende ruimten, zoals het hart van Bevel (gebieden 1 en 4), de groene ruimten tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station (gebieden 1, 3 en 6) en overige groene gebieden (gebieden 12a en 12b in Nijlen), worden met respect voor de aanwezige groene waarden ontwikkeld. In Nijlen (gebied 11) en Kessel (gebieden 5 en 6) bestaan ook gebieden waar naast ruimte voor woningbouw ook ruimte voor water wordt geboden. Bij de theoretische berekening van het aantal mogelijk te realiseren woningen is gerekend met een lagere dichtheid (7,5 woningen per hectare).

De dichtheid van 7,5 woningen per hectare bij de groene en blauwe overdrukken is indicatief. Van deze dichtheid kan worden afgeweken indien dit goed wordt beargumenteerd in een inrichtingsplan waarbij de groene of blauwe randvoorwaarden uitdrukkelijk worden gerespecteerd.

TE ONTWIKKELEN GEBIEDEN VAN 01/2012 TOT 01/2017 (INDICATIEVE PERIODE)

Voor de periode van 1 januari 2012 tot 1 januari 2017 wordt de ontwikkeling geprogrammeerd van 11 ruimtelijk samenhangende gebieden. De gebieden hebben een gezamenlijke oppervlakte van 18,3 ha. De totale capaciteit die in deze gebieden kan worden ontwikkeld, wordt geraamd op 286 woningen.

Verdeeld naar bestemming betreft het:

- 7 gebieden bestemd als woongebied, met een totale oppervlakte van 11,85 ha en goed voor 171 potenties
- 3 gebieden bestemd als woonuitbreidingsgebied, met een totale oppervlakte van 4,5 ha en goed voor 85 potenties
- 1 gebied buiten de woonbestemming, met een oppervlakte van 2,04 ha en goed voor 30 potenties.

Per hoofddorp en woonkern wordt dit deel van de woningbouwprogrammatie als volgt verdeeld:

- Nijlen, hoofddorp: 186 potenties (115 in woongebied en 71 in woonuitbreidingsgebied)
- Kessel:
 - hoofddorp Kessel: 18 potenties (in woongebied)
 - woonkern Kessel-Station: 30 potenties (buiten woongebied)
- Bevel, woonkern: 52 potenties (38 in woongebied, 14 in woonuitbreidingsgebied).

Tabel R 1 te ontwikkelen binnengebieden in woongebied van 01/2012 tot 01/2017

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Nijlen (hoofddorp)					
1	Boerderijstraat - Molenstraat	woongebied	1,85	RUP (15/ha)	27
2	Asterlaan	woongebied	1,19	RUP (15/ha)	17
4	Kapellebaan - Begoniastraat	woongebied	1,49	RUP (15/ha)	22
5	Wijngaardberg	woongebied	2,25	masterplan	21
8a	Doelstraat - Ophoven	woongebied	1,18	projectzone	28
Kessel (hoofddorp)					
1	Zagerijstraat - Pastoriestraat	woongebied	2,40	(groen:7,5/ha)	18
Bevel (woonkern)					
1	Bevel-Dorp	woongebied	1,49	ontwerp	38

Tabel R 2 te ontwikkelen gebieden in woonuitbreidingsgebied van 01/2012 tot 01/2017

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Nijlen (hoofddorp)					
6a	Korenstraat-noord (zuidelijk deel)	woonuitbreidingsgebied	2,41	project in uitvoering	54
10	Koekoekstraat - Zavelweg	woonuitbreidingsgebied	1,12	(15/ha)	17
Bevel (woonkern)					
2	Heiaard	woonuitbreidingsgebied	0,96	15/ha	14

Tabel R 3 te ontwikkelen gebieden buiten een woonbestemming van 01/2012 tot 01/2017

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Kessel-Station (woonkern)					
2	Lindekensbaan	buiten woonbestemming	2,04	15/ha	30

TE ONTWIKKELEN GEBIEDEN VAN 01/2017 TOT 01/2022 (INDICATIEVE PERIODE)

Voor de periode van 1 januari 2017 tot 1 januari 2022 wordt de ontwikkeling geprogrammeerd van vier ruimtelijk samenhangende gebieden. De gebieden hebben een gezamenlijke oppervlakte van 7,2 ha. De totale capaciteit die in deze gebieden kan worden ontwikkeld, wordt geraamd op 91 woningen.

Verdeeld naar bestemming betreft het:

- 1 gebied bestemd als woongebied, met een totale oppervlakte van 0,54 ha en goed voor 6 potenties
- 3 gebieden bestemd als woonuitbreidingsgebied, met een totale oppervlakte van 6,66 ha en goed voor 85 potenties.

Per hoofddorp en woonkern wordt dit deel van de woningbouwprogrammatie als volgt verdeeld:

- Nijlen, hoofddorp: 85 potenties (in woonuitbreidingsgebied)
- Kessel:

- hoofddorp Kessel: 0 potenties
- woonkern Kessel-Station: 0 potenties
- Bevel, woonkern: 6 potenties (in woongebied).

Tabel R 4 te ontwikkelen gebieden in woongebied van 01/2017 tot 01/2022

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Bevel (woonkern)					
4	Netepad - Laarstraat 1	woongebied	0,54	ontwerp	6

Tabel R 5 te ontwikkelen gebieden in woonuitbreidingsgebied van 01/2017 tot 01/2022

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Nijlen (hoofddorp)					
8b	Doelstraat - Ophoven	woonuitbreidingsgebied	3,04	(15/ha)	45
9	Bovenstraat - Dorsel	woonuitbreidingsgebied	1,68	(15/ha)	25
12a	Klokkenlaan 1	woonuitbreidingsgebied	1,94	(groen:7,5/ha)	15

TE RESERVEREN GEBIEDEN TOT 01/2022

Voor de periode na 1 januari 2022 worden 10 ruimtelijk samenhangende gebieden gereserveerd met een gezamenlijke oppervlakte van 38,83 ha. De totale capaciteit die in deze gebieden kan worden ontwikkeld, wordt geraamd op 356 woningen.

Verdeeld naar bestemming betreft het:

- 2 gebieden bestemd als woongebied, met een totale oppervlakte van 3,24 ha en goed voor 49 potenties
- 8 gebieden bestemd als woonuitbreidingsgebied, met een totale oppervlakte van 35,59 ha en goed voor 307 potenties.

Per hoofddorp en woonkern wordt dit deel van de woningbouwprogrammatie als volgt verdeeld:

- hoofddorp Nijlen: 142 potenties (23 in woongebied, 119 in woonuitbreidingsgebied)
- Kessel:
 - hoofddorp Kessel: 142 potenties (in woonuitbreidingsgebied)
 - woonkern Kessel-Station: 26 potenties (in woonuitbreidingsgebied)
- Bevel, woonkern: 46 potenties (26 in woongebied en 20 in woonuitbreidingsgebied).

Tabel R 6 te reserveren gebieden in woongebied tot 01/2022

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Nijlen (hoofddorp)					
3	Zwaluwenlaan - Broechemsesteenweg	woongebied	1,54	RUP (15/ha)	23
Bevel (woonkern)					
5a	Netepad - Laarstraat 2	woongebied	1,7	(15/ha)	26

Tabel R 7 te reserveren gebieden in woonuitbreidingsgebied tot 01/2022

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Nijlen (hoofddorp)					
6b	Korenstraat-noord (noordelijk deel)	woonuitbreidingsgebied	2,04	(15/ha)	31
7	Korenstraat-zuid	woonuitbreidingsgebied	2,39	(15/ha)	35
11	Akkerstraat - Schransstraat	woonuitbreidingsgebied	5,52	(blauw:7,5/ha)	41
12b	Klokkenlaan 2	woonuitbreidingsgebied	1,66	(groen:7,5/ha)	12
Kessel (hoofddorp)					
3	Schransveld - Salvatorbaan	woonuitbreidingsgebied	4,62	(groen:7,5/ha)	34
6	Kapelweg	woonuitbreidingsgebied	14,45	(groen/blauw: 7,5/ha)	108
Kessel-Station (woonkern)					
5	Stationssteenweg - Karperweg	woonuitbreidingsgebied	3,55	(blauw:7,5/ha)	26
Bevel (woonkern)					
3	Kerselaarshof	woonuitbreidingsgebied	1,36	(15/ha)	20

TE HERBESTEMMEN GEBIEDEN

In de woningbouwprogrammatie wordt voor 7 ruimtelijk samenhangende gebieden de herbestemming naar een andere bestemming dan wonen vooropgesteld. Deze gebieden hebben een gezamenlijke oppervlakte van 119,27 ha. De totale capaciteit die anders zou kunnen worden ontwikkeld, wordt geraamd op 288 woningen.

Verdeeld naar de huidige bestemming betreft het:

- 5 gebieden bestemd als woongebied, met een totale oppervlakte van 4,31 ha en goed voor 64 potenties
- 2 gebieden bestemd als woonuitbreidingsgebied, met een totale oppervlakte van 14,96 ha en goed voor 224 potenties.

Per hoofddorp en woonkern wordt dit deel van de woningbouwprogrammatie als volgt verdeeld:

- Nijlen, hoofddorp: 118 potenties
- Kessel:
 - hoofddorp Kessel: 142 potenties (36 in woongebied, 106 in woonuitbreidingsgebied)
 - woonkern Kessel-Station: 20 potenties (in woongebied)
- Bevel, woonkern: 8 potenties (in woongebied).

Tabel R 8 te herbestemmen woongebieden

nummer	naam	bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Kessel (hoofddorp)					
4	Voetweg - Kraaistraat	woongebied	0,84	(15/ha)	12
8	Grote Steenweg - De Hollekens	woongebied	1,14	(15/ha)	17
10	Toekomststraat	woongebied	0,46	(15/ha)	7
Kessel-Station (woonkern)					
7	Acacialaan - Kastanjelaan	woongebied	1,36	(15/ha)	20
Bevel					
5b	Netepad - Laarstraat 2	woongebied	0,51	(15/ha)	8

Tabel R 9 te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden

nummer		bestemming	opp. (ha)	opmerking	aantal
Nijlen (hoofddorp)					
13	Goorstraat	woonuitbreidingsgebied	7,89	(15/ha)	118
Kessel (hoofddorp)					
9	Gasthuisstraat	woonuitbreidingsgebied	7,07	(15/ha)	106

VERGELIJKING VAN DE BEHOEFTE MET HET GEPROGRAMMEERD AANBOD (2013 - 2022)

Tabel R 10 vergelijking van de behoeften met het geprogrammeerd aanbod

periode	realisaties juridisch vastliggend aanbod	behoefte	tekort (-) overschot (+)	potenties in binnengebied in woongebied	potenties in binnengebied in woonuitbreidingsgebied	potenties buiten woonbestemmingen	overschot
fusiegemeente							
07/2013 tot 01/2017	250			171	85	30	
01/2017 tot 01/2022	213			6	85		
07/2013 tot 01/2022	463	-340	123	177	170	30	+500
Nijlen (57% van de behoefte)							
07/2013 tot 01/2017	166	-183		115	71	0	
01/2017 tot 01/2022	125	-206		0	85	0	
07/2013 tot 01/2022	291	-194	97	115	156	0	+368
Kessel (34% van de behoefte)							
07/2013 tot 01/2017	58	-109		18	0	30	
01/2017 tot 01/2022	61	-123		0	0	0	
07/2013 tot 01/2022	119	-115	4	18	0	30	52
Bevel (9% van de behoefte)							
07/2013 tot 01/2017	26	-28		38	14	0	
01/2017 tot 01/2022	27	-32		6	0	0	
07/2013 tot 01/2022	53	-31	22	44	14	0	+80

In bovenstaande tabel zijn de behoeften opgesplitst op basis van het aandeel inwoners in 2008.

4.3.2 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES BIJ NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN

Nieuwe woonontwikkelingen worden bij voorkeur getoetst aan duurzaamheidsprincipes. Hieronder volgen exemplarisch enkele belangrijke aandachtspunten die kunnen worden afgetoetst bij de realisatie van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Energie en water

- onderzoeken en vergelijken van diverse collectieve en individuele energiestrategieën (zonnepanelen, warmtepomp met individueel of collectief boorveld, collectieve verwarmingsketel)
- beperken van de energievraag door een slimme oriëntatie en maximaal gebruik van zonnewinsten

- stimuleren van het hergebruik van water (bijvoorbeeld een collectieve autowasplaats die gebruik maakt van hemelwater of primair gezuiverd grijs water)
- vertraagd afvoeren van hemelwater
- voorzien van ruimte voor infiltratie en buffering van water
- voorzien van zo weinig mogelijk verharde oppervlakte
- voorzien van ruimte voor een collectieve inzameling van afval.

Openbare ruimte

- inplannen van een hoogwaardig en veilig netwerk voor fietsers en voetgangers
- voorzien of opleggen van voldoende hoogwaardige fietsparkeerplaatsen (bij voorkeur overdekt of inpandig)
- voorzien van ruimte voor publieke en collectieve activiteiten en functies
- streven naar hoogwaardige en kwalitatieve publieke ruimten
- streven naar een maximale doorwaadbaarheid en publieke toegankelijkheid
- streven naar een maximale veiligheid (sociale controle, mix van activiteiten)
- beperken van de snelheid en hoeveelheid autoverkeer om de veiligheid en leefbaarheid te verhogen
- bevorderen van de sociale cohesie door een hoogwaardige publieke ruimte en collectieve voorzieningen (picknickbanken, speeltuin, terrassen, sportterreinen).

Natuur en milieu

- maximaal behouden van waardevolle natuurwaarden (fauna en flora)
- streven naar een hoge biodiversiteit en heterogeniteit van groene ruimten (gradiënten nat - droog, licht - donker)
- gebruiken van natuurlijke erfafscheidingen (bijvoorbeeld haag in plaats van muur) die migratie van fauna mogelijk maakt
- voorzien van aangepaste streekeigen en zo mogelijk autochtone aanplantingen
- streven naar een hoge connectiviteit van groene ruimten
- hanteren van de natuurlijke structuur als ruimtelijk structurerend
- beperken van mogelijke hinder (licht, lucht, stof, trilling, geluid en geur) van activiteiten of infrastructuur.

Bouw en grondverzet

- compact bouwen
- voorzien van groendaken
- streven naar een hoge flexibiliteit en aanpasbaarheid in de tijd
- streven naar een gesloten grondbalans
- tegengaan van bodem- en waterverontreiniging (waterzuivering, (collectieve) opvang van gevaarlijke goederen bij calamiteiten of bluswater enz.)
- beperken van minerale oppervlakten en voorzien van voldoende blauwgroene ruimten in woongebieden om een te hoge omgevingstemperatuur ('urban heat island'-effect) te vermijden.

Ruimtelijke ordening

- vrijwaren van bebouwing van de meest laaggelegen delen van het terrein
- maximaal benutten en/of herbestemmen van aanwezige infrastructuur, gebouwen en constructies
- maximaal hergebruiken van materialen (afbraak van puin voor fundering van wegenis enz.)
- integreren van cultuurhistorische landschapswaarden in nieuwe ontwikkelingen (zie landschapsatlas)
- revitaliseren van historisch waardevolle gebouwen als alternatief voor nieuwbouw
- respecteren van het streekgebonden karakter (architecturaal, landschappelijk)
- streven naar een integrale toegankelijkheid tot openbare diensten

- streven naar een divers en breed woningaanbod (zorgwoningen, kangoeroewoningen)
- voorzien van ruimte voor lokale economische activiteiten (kleinhandelszaken, atelierwoningen)
- streven naar gemeenschappelijke parkeervoorzieningen aan de rand van de woonontwikkeling
- afstemmen van de parkeernorm op de ligging ten opzichte van het openbaar vervoer.

Communicatie en beheer

- duidelijk vastleggen van de ambities inzake duurzaamheid met promotoren, buurtbewoners, toekomstige bewoners en stakeholders
- zorgen voor een uitgebreide informatiedoorstroming naar alle betrokkenen in een vroeg stadium
- laten participeren van bewoners en betrokkenen in het ontwerp- en besluitvormingsproces
- rekening houden met bestaande plannen en beleidscontext
- streven naar minimale onderhouds- en beheerskosten
- berekenen van de terugverdieneffecten van duurzame investeringen.

4.3.3 HUISVESTING VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN

SOCIALE WONINGBOUW

Het resterend sociaal objectief sociale huur voor de gemeente tussen juli 2013 en januari 2025 bedraagt 90 woningen. Dit zijn 8 woningen per jaar. Dit aanbod kan worden gerealiseerd in samenwerking met het sociaal verhuurkantoor en de sociale huisvestingskantoren.

Het resterend sociaal objectief sociale koop voor de gemeente tussen juli 2013 en januari 2020 bedraagt 45 sociale koopwoningen en 3 sociale kavels.

De sociale huur- en koopwoningen worden gerealiseerd door:

- het patrimonium van het lokaal bestuur en de kerkfabriek maximaal aan te boren
- het sociaal verhuurkantoor te ondersteunen bij de realisatie van zijn aanbod
- de eigendommen van de sociale huisvestingsmaatschappijen aan te snijden
- renovatieprojecten van woningen van de sociale woningbouwmaatschappij uit te voeren waarbij grondgebonden woningen worden omgevormd tot appartementen.

Daarnaast wordt via het grond- en pandenbeleid en andere formules ¹ werk gemaakt van een uitbreiding van de nodige reserves voor de realisatie van sociale woningen op langere termijn.

Bij de invulling van het sociaal objectief zal de gemeente specifieke aandacht schenken aan de inpasbaarheid van de woonprojecten in hun omgeving. Vanuit het oogpunt van de gewenste nederzettingsstructuur betekent dit dat prioriteit zal worden gegeven aan kernversterkende projecten en dat erover zal worden gewaakt dat de schaal van de projecten in verhouding staat tot deze van de aanpalende kern.

De realisatie van de sociale woningen zal gebeuren door zowel aanpassingen binnen het bestaand bebouwd weefsel (via bijvoorbeeld het sociaal verhuurkantoor of renovatieprojecten) als door invullingen in het bijkomend aanbod, zoals voorzien in de woningbouwprogrammatische.

¹ Bijvoorbeeld vormen van verzilverd wonen waarbij senioren hun woning verkopen en waarbij in de verkoopakte is voorzien in het gebruiksrecht door de oorspronkelijke bewoners (de verkopers) en het onderhoud van de woning door de aankopende partij. Na beëindiging van dit gebruiksrecht, bijvoorbeeld bij overlijden, kan de woning worden ingezet voor het aanbod aan sociale huisvesting. In plaats van gebruiksrecht kan ook worden gedacht aan een soort ruil waarbij door de verkoper een alternatieve woning wordt aangeboden. Het onderzoek naar dergelijke formules staat in zijn kinderschoenen.

BESCHEIDEN WONINGEN

Bij nieuwe woonprojecten is het voorzien van een aanbod aan bescheiden woningen een aandachtspunt. Op die manier ontstaat een mix van woontypologieën die een gevarieerd doelpubliek kunnen aanspreken. In het informatief gedeelte zijn de normen waaraan bescheiden woningen moeten beantwoorden, opgesomd. Samen met het aanbod aan sociale woningen zorgen zij voor een voorraad aan betaalbare woningen in de gemeente.

ZORGWONINGEN

De gemeente wil een spreidingsbeleid inzake zorgwoningen (en/of assistentiewoningen) voorstellen. In het kader van dit beleid is het de bedoeling om de senioren zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De creatie van een doelgericht aanbod heeft tot doel de senioren aan te zetten om hun oorspronkelijke woning te verlaten en een meer aangepaste woning te betrekken. Het is de bedoeling dat de senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en bijvoorbeeld niet naar een instelling moeten verhuizen. Ook dit kan als 'levenslang wonen' worden geïnterpreteerd. Op die manier komen bovendien woningen vrij voor jongeren en worden kansen gecreëerd om het bestaand woonpatrimonium als dusdanig te vernieuwen.

Om deze woonmobiliteit waar te maken is het aangewezen het doelgericht aanbod aan zorgwoningen voldoende te spreiden zodat de ouderen in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen. Met vertrouwde woonomgeving wordt dan niet de eigen woning bedoeld maar wel het centrum van het dorp waar de oorspronkelijke woning gesitueerd is. De centrale ligging is hier wenselijk omwille van de nabijheid van andere voorzieningen.

De zorgwoningen en de kleinere woningen met ouderen als bijzondere doelgroep zullen worden gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd weefsel en binnen het bijkomend aanbod zoals voorzien in de woningbouwprogrammatie. Hierbij zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van aangepaste voorzieningen. Een aanzet voor deze spreiding baseert zich met andere woorden ook op de hiërarchische opbouw van voorzieningen.

4.3.4 KRACHTLIJNEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE KERN VAN BEVEL

De toekomstige ontwikkeling van Bevel-centrum moet uitgaan van volgende opgave:

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

Voor deze ontwikkeling worden richtinggevend volgende krachtlijnen naar voorgeschoven:

- ontwikkeling van een centrale dorpsweide als kloppend hart van Bevel-centrum
- inrichting van de circulatieruimten als gedeelde ruimten
- behoud van de lager gelegen dorpsweide als geborgen ruimte
- realisatie van een goede sociale mix
- geleidelijke en beperkte groei op maat van de kern.

ONTWIKKELING VAN EEN CENTRALE DORPSWEIDE ALS KLOPPEND HART VAN BEVEL

De centrale dorpsweide moet het kloppend hart van Bevel-centrum worden.

- Omliggende functies en woningen richten zich maximaal op deze centrale groenzone en worden verbonden door een aantal wandelpaden. Zij moeten ervoor zorgen dat er een goede (voetgangers)verbinding ontstaat tussen de verschillende publieke functies en een levendig centrum.
- De schaal en inrichting van de groene ruimte moeten ervoor zorgen dat het landelijk karakter van het dorpscentrum en het aantrekkelijke zicht op de kerk als centraal herkenningspunt behouden blijven. Een sobere inrichting en een schaal op maat van de kerk vormen het uitgangspunt.
- De centrale groene ruimte wordt omsloten door een aaneengesloten bomenrij die de groenzone afbakent en de samenhang tussen noord en zuid versterkt.

INRICHTING VAN DE CIRCULATIERUIMTEN ALS GEDEELDE RUIMTEN

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 Tendeloostraat 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.

BEHOUD VAN DE LAGER GELEGEN DORPSWEIDE ALS GEBORGEN RUIMTE

De dorpsweide wordt 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 vlote toegankelijkheid aan de noordelijke en zuidelijke zijde van de dorpsweide. Het wandelpad dat de groenzone doorkruist, volgt het reliëf. De keuze om de dorpsweide niet op te hogen zorgt er bovendien voor dat het grondverzet beperkt blijft.

REALISATIE VAN EEN GOEDE SOCIALE MIX

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).

GELEIDELIJKE EN BEPERKTE GROEI OP MAAT VAN DE KERN

Omwillen van 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 Bevel-centrum. Binnen het voorkeursscenario is het mogelijk om bijvoorbeeld de zes woningen ten zuiden van de kerk pas te realiseren na 2017.

5 GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

De “Kaart 26: gewenste ruimtelijk economische structuur” wordt geschrapt. In de plaats wordt onderstaande kaart met de gewenste ruimtelijk-economische structuur ingevoegd. Op de kaart worden de vermelding van een nabestemming en de zone voor lokaal bedrijventerrein via planologische ruil geschrapt. De perspectieven voor de sites 1, 2 en 12 zijn aangepast. Het stimuleren van invulling is een voortdurende beleidsopgave voor alle terreinen en wordt niet langer afzonderlijk op kaart aangebracht.

Kaart R 4 gewenste ruimtelijk-economische structuur

5.1 DOELSTELLINGEN

HANDEL EN BEDRIJVIGHEID OP MAAT VAN EEN LANDELIJKE GEMEENTE

De tekst onder de titel “handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente” wordt aangevuld met onderstaande tekst.

Het is de ambitie van de gemeente om voldoende ruimte te bieden voor de lokale economische dynamiek. Bedrijven en handelaars dienen voldoende ontwikkelingskansen te krijgen om hun activiteiten binnen de gemeente te kunnen voortzetten. Echter, als zij te groot worden, teveel hinder veroorzaken, teveel verkeer aantrekken enz. worden zij best ondergebracht op terreinen die zich daartoe lenen.

In de gemeente wordt geen bijkomende ruimte geboden aan bovenlokale activiteiten. De ontsluiting naar een hoger wegennet is namelijk niet optimaal: het verkeer passeert steeds woongebieden en de profilering van de straten laat het (zwaar) verkeer niet toe. Andere terreinen direct buiten de gemeente lenen zich beter voor de ontwikkeling van grote bedrijventerreinen (bijvoorbeeld in het economisch netwerk Albertkanaal, aan N10 Lier - Aarschot, in stedelijke gebieden en economische knooppunten enz.).

FUNCTIONELE VERWEVING NASTREVEN

De tekst onder de titel “functionele verweving nastreven” wordt aangevuld met onderstaande tekst.

De gemeente focust op de voortzetting van de economische functie van de woon- en centrumgebieden. Op deze manier worden de dorpskernen en de invalswegen ook levendig en (in economische termen) levensvatbaar gehouden. Daarvoor kunnen leegstaande gebouwen worden gebruikt. De bedrijvigheid en handel ondersteunen de dorpen als (historische) voorzieningencentra. Deze keuze houdt in dat nieuwe economische activiteiten niet per se naar een bedrijventerrein worden geleid. Er wordt gezocht naar goede plekken waar wonen en werken kunnen samengaan. In eerste instantie zijn dat de dorpscentra (ook als historische clusters van ambachten) en de wegen met een steenwegkarakter (invalswegen).

Qua type activiteiten richt de gemeente zich op bedrijven die het milieu niet verregaand belasten en op bedrijven die weinig zwaar verkeer genereren. Het gaat dus in eerste instantie om lichte vormen van bedrijvigheid (kleinschalige ambachten, ateliers aan huis enz.) en om mengvormen van bedrijvigheid en andere functies (handel, kantoor, wonen) die voornamelijk licht verkeer veroorzaken. Het integreren van kleinschalige units in het dorpsweefsel past binnen het functieverwevingsconcept.

GESCHIKTE VESTIGINGSPLAATSEN VOOR NIET VERWEEFBARE/VERENIGBARE BEDRIJVEN

De titel "Geschikte vestigingsplaatsen voor niet-verweefbare/verenigbare bedrijven" en de bijhorende tekstalinea met voetnoot worden geschrapt.

5.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De titel "5.2.1 Woonkernen in gemeente met gewoon hoofddorp type III" wordt geschrapt en vervangen door onderstaande titel. "5.2.1 Woonkernen en hoofddorpen in de gemeente". De categorisering is gewijzigd.

5.2.1 WOONKERNEN EN HOOFDDORPEN IN DE GEMEENTE

SPREIDEN VAN HANDEL EN BEDRIJFVIGHEID IN FUNCTIE VAN DE KERNENHIËRARCHIE

De tekst onder deze titel wordt aangepast in functie van de terminologie van de provincie. De gemeente neemt hierbij de hiërarchie in het structuurplan van de provincie Antwerpen als uitgangspunt en zorgt voor een verdere verfijning door Nijlen als belangrijkste hoofddorp te selecteren en het hoofddorp Kessel hieraan ondergeschikt te maken.

De groeimogelijkheden en het uitrustingsniveau van de kernen worden op mekaar afgestemd. Zowel voor wonen, handel en bedrijvigheid wordt gestreefd naar een evenredige verdeling in functie van de ruimtelijke draagkracht en het huidig voorzieningenniveau van de kernen. Op die manier wordt getracht de kernenhiërarchie functioneel te onderbouwen. Binnen het gewenste voorzieningenniveau van iedere kern wordt gestreefd naar het realiseren van een zo gevarieerd mogelijk en volledig aanbod aan woonondersteunende economische activiteiten en dienstverleningsactiviteiten.

Het bedrijfsondersteunend hoofddorp Nijlen wordt de grootste groeimogelijkheid toegekend met een gemeentelijk voorzieningenniveau:

- behoud en versterking van het gemeentelijke voorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten in Nijlen-centrum
- behoud en versterking van het buurtvoorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten in de omgeving van de Pauluskerk en Nieuwe Parochie
- mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

In het bedrijfsondersteunend hoofddorp Kessel-Centrum en in tweede orde in de woonkern Kessel-Station geldt een kleinere groeimogelijkheid:

- behoud en versterking van het buurtvoorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten
- mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Aan de woonkern Bevel wordt de kleinste groeimogelijkheid toegekend. Belangrijk zijn:

- behoud en versterking van het buurtvoorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten
- mogelijkheid tot verweving van laagdynamische economische activiteiten in Bevel in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

5.2.2 BEDRIJVENTERREINEN

De titel "Bedrijventerreinen op termijn een zachte nabestemming opleggen" en de bijhorende tekst worden geschrapt.

De titel "Zoekzone lokaal bedrijventerrein voor herlokalisatie" en de bijhorende tekstalinea met figuur en voetnoten worden geschrapt.

Achteraan wordt volgende tekst met bijhorende titels toegevoegd.

HERBESTEMMING VAN DE SITE LINDEKENSBAAN NAAR EEN VERWEVING VAN BEDRIJVIGHEID MET WONEN

De site Lindekensbaan in het centrum van de woonkern Kessel-Station is nu bestemd voor milieubelastende industrie. De verdere ontwikkeling van deze site voor bedrijvigheid blijft, mede door de ligging van het gebied en de aard van de bestemming, uit. Nochtans is de toekomst van de site bepalend voor de algehele kwaliteit van Kessel-Station. Daarom wordt geopteerd voor een herbestemming en ontwikkeling van het gebied, gericht op een verregaande verweving van bedrijvigheid met wonen.

INPASSING VAN DE ARTILAT SITE IN DE RUIMERE OMGEVING

De Artilat site positioneert zich op dit moment als een gesloten enclave binnen de gemeente, aan de rand van het bedrijfsondersteunend hoofddorp Nijlen. De gemeente wenst deze site beter in te passen in haar omgeving en zo mogelijk synergie met de omliggende buurt te ontwikkelen.

Nieuwe bedrijven richten zich niet langer op milieubelastende industrie, maar op ambachtelijke activiteiten, op de creatieve economie of op onderzoek en ontwikkeling. De huidige bestemming is niet aangepast aan deze ontwikkeling. Bovendien bevinden zich kwetsbare natuurwaarden in de nabije omgeving.

Bij de toekomstige ontwikkeling van de site zal het beleid zich daarom richten op ecologisch groenbeheer, op het gebruik van een gesloten watersysteem en hernieuwbare energievoorzieningen, op het optimaal ruimtegebruik en duurzame mobiliteit. Het is daarbij niet de bedoeling bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te realiseren. Een herschikking van de bestaande bestemmingen voor bedrijvigheid is wel mogelijk. Dit kan door het natuurgebied tussen beide bedrijventerreinen te herbestemmen voor bedrijvigheid. Het terrein ten oosten van de in gebruik genomen delen van de Artilat site wordt herbestemd naar natuurgebied. Deze herschikking laat toe de toegang naar de Kesselse heide via Kannaertsstraat te vrijwaren en de barrièrewerking van de bedrijvigheid beperkt af te bouwen.

5.3 UITWERKINGEN

De titel "5.3. Ruimtebalans" en de bijhorende tekst en tabel 27 worden geschrapt. Zij worden vervangen door bovenstaande titel "5.3. UITWERKINGEN" en onderstaande bijhorende tekst, figuren, tabellen en kaarten.

5.3.1 SITE LINDEKENSBAAN

Voor deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de site Lindekensbaan worden volgende krachtlijnen gehanteerd:

- een opdeling die bijdraagt tot kleinschaligheid en verweefbaarheid
- een netwerk van verbindingen als basis voor gemeenschappelijkheid
- een variëteit in woon- en werktypologieën.

OPDELING DIE BIJDRAAGT TOT VERWEEFBAARHEID

De site ligt tussen Lindekensbaan in het noorden en spoor in het zuiden. Uitgaande van deze ligging wordt de site dusdanig ingedeeld en opgedeeld dat dit de verweefbaarheid ten goede komt. Hierbij worden volgende principes gehanteerd.

- In het noorden, langs Lindekensbaan, is wonen de belangrijkste functie. Aan de straatzijde wordt de nieuwe ontwikkeling ingepast in het straatbeeld door een aanvulling met woningen.
- Het werken bevindt zich op het zuidelijk deel, naar het spoor toe. Hierdoor krijgt het werken een gunstige bufferfunctie tussen het spoor en het wonen.
- De interne opdeling is dusdanig dat zij bijdraagt tot een kleinschaligheid, en verweving tussen wonen en werken mogelijk maakt. De opdeling moet ervoor zorgen dat de ontwikkeling van grootschalige bedrijfspanden uitblijft. Tevens moet deze opdeling toelaten de overgang tussen noord en zuid, tussen wonen en werken geleidelijk te laten verlopen en de vooropgestelde variëteit aan woon- en werktypologieën waar te maken.

NETWERK VAN VERBINDINGEN ALS BASIS VOOR GEMEENSCHAPPELIJKHEID

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).

De voetgangersverbindingen worden losgekoppeld van de wegenis en zorgen voor een grotere doorwaadbaarheid van het projectgebied. Langsheen de kleinschalige bedrijven moet het pad de drempel tussen wonen en werken verlagen. Het verbindend karakter van de (semi)publieke ruimten moet bijdragen tot een gemeenschappelijkheid. 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). In functie van de noden van het gebied worden collectieve ruimtes ingericht en opgehangen aan dit netwerk. Zij 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.

VARIËTEIT IN WOON- EN WERKTYPOLOGIEËN

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 het wonen en de spoorweg. Naargelang de positie en mogelijke schakeling tussen verschillende volumes, kunnen tal van kleine bedrijven hier hun gading vinden. Een winkel kan worden voorzien 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 krijgen, terwijl een fietsenmaker/verhuurder kan inspelen op de ligging aan de fietsas.

5.3.2 ARTILAT SITE

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Artilat site worden vanuit het ontwerpend onderzoek volgende krachtlijnen naar voor geschoven:

- transformatie van milieubelastende industrie naar niet-milieubelastende bedrijvigheid die bovendien weinig verkeer genereert
- transformatie van grote bedrijfsgebouwen naar kleinere units
- ontwikkeling van de buffer als graduele overgang naar Kesselse heide
- een brede, representatieve groene voortuin langsheen Koningsbaan
- ecologisch groenbeheer van de publieke ruimte op het bedrijventerrein
- geen bijkomende aansluitingen op Kannaertsstraat
- realisatie van een landschappelijke en toeristisch-recreatieve toegang naar Kesselse heide
- een flexibele configuratie.

TRANSFORMATIE VAN MILIEUBELASTENDE INDUSTRIE NAAR NIET-MILIEUBELASTENDE BEDRIJVIGHEID

Op termijn zal de Artilat site op de Kesselse heide evolueren naar een zone voor niet-milieubelastende bedrijvigheid. De aanwezige milieubelastende activiteiten worden stapsgewijs afgebouwd ten gunste van meer duurzame vormen van bedrijvigheid. Daarbij wordt de verlaging van de milieubelasting in brede zin opgevat (geluid, stof, geur, licht, calamiteiten, omvang en type van verkeer enz.). Activiteiten in de categorie 'onderzoek en ontwikkeling' of binnen de creatieve economie vormen het ideaal eindbeeld. Desalniettemin zijn ambachtelijke vormen van bedrijvigheid ook mogelijk. Daarbij geldt evenwel als aandachtspunt dat de bedrijven een groen label dienen te hebben, of dat zij in hun bedrijfsvoering ecologische doelen hebben opgenomen. Bovendien wordt erop toegekeken dat zij geen belangrijke nieuwe verkeersstromen genereren. Aandacht moet gaan naar het gebruik van natuurlijke materialen voor de gebouwen en de infrastructuur.

TRANSFORMATIE VAN GROTE BEDRIJFSGEBOUWEN NAAR KLEINERE UNITS

Inherent aan de transformatie van milieubelastende activiteiten naar niet-milieubelastende activiteiten is de transformatie in schaal. Grote bedrijfsgebouwen worden omgezet in kleinere units. Daarmee biedt het terrein antwoord op de vragen vanuit de lokale economie (kleinschaligheid, korte termijnhuur enz.) en wordt het beschikbaarheid gesteld voor kleinere, eventueel startende bedrijven.

ONTWIKKELING VAN DE BUFFER ALS GRADUELE OVERGANG NAAR KESSELSE HEIDE

De buffer naar de Kesselse heide wordt niet langer opgevat als een harde, scheidende grens maar veeleer als een graduele grens die interactie toelaat. Dit wil zeggen: een geleidelijke overgang van bos naar heide met een aangepast ecologisch beheer, zonder hoge hekwerken of onaantrekkelijke achterkanten. De buffer zelf blijft behouden. 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 refter aan de kant van de heide te voorzien.

BREDE, REPRESENTATIEVE GROENE VOORTUIN LANGSHEEN KONINGSBAAN

Langsheen Koningsbaan heeft de bedrijvenzone nu al een representatieve groene voortuin. De breedte van deze groene strook reduceert de visuele aanwezigheid van de bedrijvenzone 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 kan hier een plaats krijgen.

ECOLOGISCH GROENBEHEER VAN DE PUBLIEKE RUIMTE OP HET BEDRIJVENTERREIN

Gelet op de ligging van de site in het uitgestrekt natuurgebied is ecologisch groenbeheer van de publieke ruimte op het bedrijventerrein aangewezen. In ecologisch groenbeheer staan de inheemse flora en fauna centraal. In deze beheersvorm wordt ernaar gestreefd om de biodiversiteit te vergroten en de flora en fauna de kans te geven om zich door middel van natuurlijke processen te ontwikkelen. De soortensamenstelling wordt grotendeels bepaald door natuurlijke concurrentie en omgevingsfactoren en wordt slechts beperkt bijgestuurd door de beheerder.

REALISATIE VAN EEN LANDSCHAPPELIJKE EN TOERISTISCH-RECREATIEVE TOEGANG NAAR KESSELSE HEIDE

Voor recreanten komende vanuit Nijlen-centrum vormt de zone ter hoogte van Kannaertsstraat potentieel een belangrijke toegangspoort tot de Kesselse heide en een groene verbinding tussen het gebied ten noorden en ten zuiden van Koningsbaan. Het is de bedoeling maximaal in te spelen op deze opportuniteit. Om dit te bereiken worden volgende ingrepen voorgesteld.

- De bestemmingen voor bedrijvigheid worden herschikt: het gebied ten oosten van de Artilat site (het heiderelict met uitgesproken natuurwaarden) naar natuurgebied, het gebied tussen beide terreinen 12 en 2 ten westen van de eigenlijke Artilat site (voormalige parking met lagere natuurwaarden) naar bedrijvigheid. Dat betekent dat een deel van de bebouwing op het bedrijventerrein een uitdovend karakter heeft zodat er een evenwaardige oppervlakte van paars naar groen als van groen naar paars wordt herbestemd. In het geval van sloop van bebouwing wordt actief ingezet op natuurontwikkeling in de toegangszone. Het gebied krijgt ten noorden van de bebouwing langs Breugelhoevestraat opnieuw een groene invulling met aandacht voor ecologisch beheer.
- In deze groene verbinding wordt de mogelijkheid ingebouwd voor de inplanting van een representatief poortgebouw, aansluitend bij de zone voor bedrijvigheid, dat behalve als poortgebouw voor de Kesselse heide (natuureducatiecentrum, publiek toilet) ook als gebouw voor een beperkt aantal collectieve faciliteiten (vergaderzaal, restaurant, kindercrèche) kan functioneren. Deze collectieve faciliteiten staan louter in functie van de uitbouw van de poortfunctie en mogen niet als een uitbreiding van bedrijfsactiviteiten worden opgevat. Het gebouw heeft een beperkte footprint.

FLEXIBELE CONFIGURATIE

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 eventueel leegstaande loodsen worden hergebruikt door andere bedrijven.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

"Kaart 27: gewenste wegcategorisering" en "Kaart 28: gewenst fietsnetwerk" worden geschrapt. In de plaats wordt onderstaande kaart met de gewenste wegcategorisering ingevoegd.

Kaart R 5 gewenste wegcategorisering

6.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De tekst onder "6.2. Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven" wordt geschrapt. Zij wordt vervangen door onderstaande tekst en bijhorende titels en figuren.

De aanpassing is bedoeld om de in het gemeentelijk mobiliteitsplan (2009) gewijzigde wegcategorisering en het gewijzigd fietsnetwerk te verankeren in het structuurplan. Enige uitzondering daarop is de categorisering van de mogelijke insteekweg naar de bedrijvzone Bist. In tegenstelling tot het mobiliteitsplan, maar in lijn met de gewenste ruimtelijk-economische structuur, worden deze bedrijvzone en de insteekweg niet meer als 'te onderzoeken' beschouwd.

De beleidscategorieën en hun ontwikkelingsperspectieven zijn onderverdeeld in de volgende groepen.

- De gewenste wegstructuur wordt weergegeven via een hiërarchische wegcategorisering. In Nijlen komen voor wat betreft het autoverkeer de volgende wegcategorieën voor: secundaire wegen type III, lokale wegen type I en lokale wegen type II. Doorheen deze categorie-indeling is een algemene omgevingsindeling gemaakt in enerzijds verblijfsgebieden en anderzijds verkeersgebieden.
- Het gewenst fietsnetwerk bevat volgende categorieën: hoofdfietsroutes, bovenlokale functionele fietsroutes, lokale fietsroutes en recreatieve fietsroutes.
- Het openbaar vervoer bestaat uit de spoorlijn en busroutes.

Er wordt opgemerkt dat sommige selecties door andere overheden zijn gebeurd. Indien hierin wijzigingen zouden optreden zal de gemeente deze meenemen op het moment dat het mobiliteitsplan en/of het ruimtelijk structuurplan zullen worden herzien.

6.2.1 VERBLIJFSGEBIEDEN, VERKEERSGEBIEDEN EN POORTEN

Volgens de filosofie van compartimentering zijn er binnen een wegcategorie mogelijkheden tot ruimtelijke differentiatie. Compartimentering betekent dus dat een straat die geselecteerd is als een bepaald type weg, niet overal dezelfde inrichting hoeft te krijgen. Bij compartimentering is het noodzakelijk dat de inrichting van alle wegen in functie van de omgevingsvereisten gebeurt.

- In verblijfsgebieden primeren de omgevingsfuncties wonen, school gaan en winkelen. Een kwaliteitsvol ingericht openbaar domein moet de omgevingsfuncties maximaal ondersteunen en de leefbaarheid verhogen.
- In verkeersgebieden zijn de verblijfsfuncties niet dominant aanwezig en is de verkeersfunctie bepalend voor de inrichting van de weg.
- Poorten begeleiden de overgang tussen verschillende snelheidszones in de verblijfsgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van twee soorten poorten: verkeerspoorten en centumpoorten. De verkeerspoorten maken een overgang naar de dichter bebouwde omgeving, centumpoorten maken een overgang naar de centrumgebieden waar een nog lager snelheidsregime is voorzien. De poorten worden zodanig ingericht dat ze de overgang naar een lagere snelheidszone afdwingen.

6.2.2 SECUNDAIRE WEGEN TYPE III

FUNCTIE

Op basis van het provinciaal ruimtelijk structuurplan hebben secundaire wegen type III een verzamel functie op lokaal niveau en vaak een toeganggevend functie, zonder de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang te brengen. De wegen zullen worden uitgebouwd als dragers van belangrijke fiets- en openbaar vervoerverbindingen, zowel lokale als bovenlokale. Daarmee zijn de wegen structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Auto- en vrachtverkeer blijven uiteraard mogelijk, maar worden ondergeschikt aan fietsers en openbaar vervoer.

SELECTIE

De provincie Antwerpen heeft N13 (tussen de ring van Lier en de ring van Herentals) en N116 (tussen N13 in Nijlen en R11 bij Antwerpen) als secundaire wegen type III geselecteerd.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN (AANBEVELINGEN VOOR PROVINCIE)

- Om het gewenst beeld van de secundaire weg type III te realiseren, moet de doorgaande route tussen E313 - Lier/Mechelen en R11 (via N13 en N116) voor de automobilist onaantrekkelijker worden gemaakt. De inrichting van de weg moet ervoor zorgen dat het openbaar vervoer en het fietsgebruik optimaal kunnen verlopen en bevoordeeld worden ten opzichte van het autogebruik. Het is aangewezen om ter plaatse van de verblijfsgebieden filters te voorzien. Zowel het centrum van Nijlen als het centrum van Kessel komen in aanmerking als filter. Het primeren van de verblijfsfunctie op de verkeersfunctie kan gebeuren via een doortochtinrichting. Door de filters neemt de verplaatsingstijd tussen herkomst en bestemming voor auto's en vrachtwagens toe, en voor openbaar vervoer af. Het doorgaand auto- en vrachtverkeer zal op die manier zijn weg zoeken via de wegen van hogere orde (N14 als secundaire weg type I). Er worden acties ondernomen om het fietsen op de secundaire wegen type III veiliger en aangenamer te maken. De keuze van de inrichting van de filters gebeurt in overleg met de provincie.
- Een secundaire weg type III vervult nadrukkelijk geen functie om doorgaand autoverkeer op te vangen. Op basis van dit gegeven, tezamen met de resultaten van het verkeersonderzoek waaruit blijkt dat het doorgaand verkeer slechts een klein aandeel uitmaakt van het totaal verkeer, zullen de twee omleidingswegtracés rond Nijlen niet worden gerealiseerd. De op het gewestplan gereserveerde bufferstroken kunnen worden herbestemd met behulp van ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- De aaneenschakeling van kruispunten op N13 houdt een onveilige situatie in voor fietsers, terwijl de selectie als secundaire weg type III een vlotte en veilige fietsverbinding vereist. Een vermindering van het aantal kruispunten moet op N13 en N116 voor minder (auto)afslagbewegingen zorgen, de route fietsveiliger maken en zorgen voor een vlottere doorstroming van het openbaar vervoer. In een verkeerscirculatieplan kan worden onderzocht welke toegangen worden afgesloten voor autoverkeer.
- De afbouw van kruispunten hangt samen met inritkoppelingen langs de linten aan N13. De linten liggen meestal in verkeersgebieden waar de vlotte afwikkeling en doorstroming van het openbaar vervoer en het fietsen moeten worden gegarandeerd. Door te streven naar een lager aandeel erftoegangen kunnen conflicten tussen de vele afslagbewegingen en het fietsverkeer worden afgezwakt.

6.2.3 LOKALE WEGEN TYPE I (LOKALE VERBINDINGSWEGEN)

FUNCTIE

De lokale wegen type I verbinden op lokaal en interlokaal niveau. Zij verbinden de kernen onderling, met een centrum, met kernen van buurgemeenten, met nabijgelegen stedelijke gebieden of met het hoger wegennet.

SELECTIE

- Emblemsesteenweg / Stationssteenweg
- Lindekensbaan / Koningsbaan / Breughelhoevestraat
- Berlaarsesteenweg
- Nieuwe Bevelsesteenweg
- Nijlensesteenweg / Bevelsesteenweg (tussen Nijlensesteenweg en Guido Gezellestraat)
- Bevel-Dorp / Heikant
- Itegemsesteenweg / Kruiskensbaan
- Woeringstraat / Rector De Ramstraat / Herenthoutsesteenweg.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

- Bij de lokale verbindingswegen ontstaat het gevaar dat zij worden gebruikt als sluiproute doorheen verschillende gemeenten. Het sluihverkeer wordt gedemotiveerd of omgeleid door bijvoorbeeld bewegwijzering of aanpassing van GPS- en navigatiesystemen. Deze maatregelen worden bij voorkeur samen met de buurgemeenten uitgewerkt.
- Een algemene snelheidsverlaging kan ervoor zorgen dat doorgaand sluihverkeer op lokale wegen wordt ontmoedigd.
- Binnen de linten langs lokale verbindingswegen wordt gestreefd naar een inritkoppeling. De linten zijn gelegen in verkeersgebieden waar een lokale verbinding moet worden gegarandeerd. Door te streven naar een lager aandeel erftoegangen kunnen conflicten tussen de vele afslagbewegingen en het fietsverkeer worden beperkt.
- Lindekensbaan / Koningsbaan / Breughelhoevestraat gelden als bedrijfsontsluitingsweg. Deze wegen leiden het lokaal vrachtverkeer zo snel en veilig mogelijk naar het hoger wegennet. De industriezone en ambachtelijke zones tussen Kesselse heide en Nijlen worden in oostelijke richting via Koningsbaan en Breughelhoevestraat aangetakt op N116 en N14. In westelijke richting rijdt dit vrachtverkeer via Emblemsesteenweg en N14.

6.2.4 LOKALE WEGEN TYPE II (GEBIEDSONTSLUITINGSWEGEN)

FUNCTIE

De lokale wegen type II verzamelen en ontsluiten verkeer op lokaal en interlokaal niveau. Het geven van toegang neemt er een belangrijkere plaats in dan bij de wegen van hogere orde. De lokale wegen type II verzamelen het uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde en zorgen voor de verdeling van het ingaand verkeer in het gebied.

SELECTIE

- Laurys Gewatstraat (tussen Bouwelsesteenweg en Paashoekstraat)
- Grobbendonkseweg
- Guido Gezellestraat / Kreitenbergstraat.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De lokale wegen type II verzamelen het verkeer vanuit woonwijken en bedrijfssites rondom de kern Nijlen.

- Laureys Gewatstraat heeft een bedrijfsontsluitende functie met aantakking op N13 en E313 in het oosten.
- Bouwelsesteenweg verzamelt het verkeer uit het woonpark en verbindt het met N13, E313 en de gemeente Grobbendonk.
- Guido Gezellestraat / Kreitenbergstraat hebben een verzamelende functie in het zuiden van de kern van Nijlen. Zij gelden als plaatselijke ontlasting van N13 doorheen de kern van Nijlen die in het centrum als filter wordt heringericht. Daarmee kunnen de verblijfsfunctie op het Kerkplein en de leefbaarheid in Kerkstraat en Bevelsesteenweg (tussen spoorweg en Guido Gezellestraat) worden verbeterd.

6.2.5 LOKALE WEGEN TYPE III (ERFONTSLUITINGSWEGEN)

Deze categorie van wegen bevat vrijwel alle overige wegen in de gemeente. Zij worden hier niet specifiek met naam vermeld.

6.2.6 HOOFDFIETSRoutes OF FIETS-O-STRADES

FUNCTIE

Hoofd fietsroutes (of fiets-o-strades) fungeren als hoogwaardige snelle routes voor langeafstandsfietsen die gericht zijn op dagelijkse functionele verplaatsingen en doelgerichte langeafstandsverplaatsingen in de vrije tijd.

SELECTIE

De spoorweg door de gemeente Nijlen is geselecteerd als hoofd fietsroute. Er wordt voorgesteld een convenant af te sluiten met de NMBS om bij elke ingreep langs de spoorlijn de mogelijkheid tot aanleg van een fietspad te bestuderen.

6.2.7 BOVENLOKALE FUNCTIONELE FIETSRoutes

FUNCTIE

Het functioneel fietsroutenetwerk is gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen in het woon-school-, woon-werk- en woon-winkelverkeer. Het netwerk voorziet een snelle, veilige fietsverbinding tussen de kernen van de gemeente en de buurkernen.

SELECTIE

De volgende routes zijn geselecteerd:

- N13
- N116
- Stationssteenweg / Emblemsesteenweg
- Berlaarsesteenweg
- Bevelsesteenweg / Nijlensesteenweg
- Woeringenstraat / Rector De Ramstraat / Herenthoutsesteenweg
- Bevel-dorp / Netepad / Kruideniersstraat / doorsteek Netevallei richting Berlaar.

6.2.8 BOVENLOKALE ALTERNATIEVE FUNCTIONELE FIETSRoutes

FUNCTIE

De alternatieve functionele fietsroutes lopen parallel met fietsroutes langs drukke wegen en bieden een rustig alternatief.

SELECTIE

Volgende route is geselecteerd:

- Kapellebaan, Koningsbaan, Lindekensbaan, Torennenstraat en Bist als alternatief voor N13.

6.2.9 LOKALE FIETSRoutes

FUNCTIE

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.

SELECTIE

De selectie van de lokale fietsroutes wordt gedaan in het gemeentelijk mobiliteitsplan. Bij een eventuele herziening van het mobiliteitsplan zullen de in het structuurplan uitgewerkte toeristisch-recreatieve structuur en de op te lossen missing links worden geïncorporeerd in het gewenste fietsnetwerk.

6.2.10 RECREATIEVE FIETSRUTES

FUNCTIE

Bij recreatieve fietsroutes ligt de nadruk op de rust, de omgevingskwaliteit, toeristisch-recreatieve bestemmingen en de afwezigheid van autoverkeer.

SELECTIE

De selectie van de recreatieve fietsroutes wordt gedaan in het gemeentelijk mobiliteitsplan. Bij een eventuele herziening van het mobiliteitsplan zal de in het structuurplan uitgewerkte toeristisch-recreatieve structuur en de op te lossen missing links worden geïncorporeerd in het gewenste fietsnetwerk.

6.2.11 SPOORWEG MET EEN MULTIMODAAL KNOOPPUNT EN EEN STOPPLAATS

De spoorlijn, die de gemeente Nijlen doorsnijdt, is een belangrijke verbinding op intergemeentelijk en voorstedelijk niveau. Voor de gemeente zal de spoorweg vooral belangrijk blijven voor het woon-werkverkeer en in mindere mate voor het woon-schoolverkeer. De stations van Nijlen en Kessel en de directe omgeving daarvan hebben uiteenlopende ontwikkelingsperspectieven.

- Het station van Nijlen is belangrijk voor de duurzame ontsluiting van de gemeente. Het stimuleren van de multimodale relatie trein-bus (met afstemming van de buslijnen op de treindiensten) draagt bij tot deze visie. Het inbedden van het station in het woonweefsel van Nijlen wordt ondersteund door de versterking van de functionele relatie handelscentrum - station via Statiestraat.
- Het station van Kessel wordt aangegrepen om het lokaal voorzieningenniveau op te waarderen en om de gewenste verdichting van de kern Kessel-Station vorm te geven. Hoewel een multimodale afstemming van trein en bus als bij Nijlen-station moeilijk haalbaar lijkt, blijft Kessel-Station vanwege de spoorontsluiting een belangrijk concentratiepunt voor wonen, voorzieningen, handel en lokale bedrijvigheid.

6.2.12 BUSROUTES

De gemeente wordt doorsneden door de trajecten Lier - Herentals (via Kessel en Nijlen), Lier - Herenthout (via Kessel, Nijlen en Bevel), Lier - Grobbendonk (via Kessel en Nijlen). Het traject van de lijn Lier - Herenthout wordt gewijzigd om een regelmatige verbinding met Broechem mogelijk te maken. Een afstemming van de trajecten wordt voorzien in het knooppunt station Nijlen. Op deze manier kan de multimodale functie van het station worden versterkt. Kessel-Station wordt via buslijnen verbonden met Lier en Emblem. Daarnaast rijdt er een buurtbus/belbus tussen het station van Nijlen, Kessel-Station, Kessel, Bevel, Heikant en Nijlen-centrum.

7 GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

De “Kaart 30: gewenste toeristisch-recreatieve structuur” wordt geschrapt. In de plaats wordt onderstaande kaart met de gewenste toeristisch-recreatieve structuur ingevoegd.

Kaart R 6 gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Voor de titel “7.2.2. Recreatieve knooppunten” wordt de titel “7.3. Uitwerkingen” ingevoegd. De nummering van de volgende titels van het lager niveau wordt aangepast.

De titel “7.3. Ruimtebalans” en de bijhorende teksten, kaarten, figuren en tabellen worden geschrapt.

Aan het einde wordt het hoofdstuk aangevuld met de titel “7.4 Strategische projecten”.

7.2 BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De tekst onder “7.2. Beleids categorieën en ontwikkelingsperspectieven” wordt geschrapt. Zij wordt vervangen door onderstaande tekst en bijhorende titels en figuren.

De aanpassing is bedoeld om een onderscheid te maken tussen de beschrijving van de samenhangende ruimtelijke visie voor de toeristisch-recreatieve structuur enerzijds en de zeer gebiedsgerichte uitwerkingen daarvan anderzijds. De samenhangende ruimtelijke visie is beschreven in onderstaande tekst. De uitwerkingen zijn ondergebracht onder 7.3

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente bestaat uit vijf belangrijke elementen die onderling sterk verbonden zijn:

- vier landschappelijk-recreatieve eenheden als speerpunten
- dorpskernen als trekpleisters en toegangspoorten
- attractiepolen als belangrijke toegevoegde waarde
- een performant netwerk van trage wegen
- instappunten ter bevordering van de leesbaarheid en de ruimtelijke samenhang.

7.2.1 VIER LANDSCHAPPELIJK-RECREATIEVE EENHEDEN ALS SPEERPUNTEN

De recreatieve waarden van de gemeente liggen nu vooral in de open ruimte. De ligging aan de Kleine en Grote Nete, de uitgestrekte Kesselse heide, het fort van Kessel, de Kruiskensberg bij Bevel enz. zijn de belangrijkste aanknopingspunten voor de recreatieve aantrekkingskracht. De recreatieve waarde hangt in vele gevallen samen met de landschappelijke waarde van de plek. Het type van recreatie hangt vaak samen met het voorkomen en de belevingswaarde van het landschap. Aan de hand van de landschappelijke en recreatieve kenmerken worden vier belangrijke eenheden geselecteerd waar recreatie zich vandaag ontplooit.

- De vallei van de Kleine Nete is gekenmerkt door geprivatiseerde visvijvers, verblijfsrecreatie, graslanden, kleinschalige landbouw, fiets- en wandelrecreatie, aanleg van een gecontroleerd overstromingsgebied.
- De vallei van de Grote Nete is gekenmerkt door natuurwaarden, kasteeldomeinen, hoeves, fiets- en wandelrecreatie, een gecontroleerd overstromingsgebied.
- De parkzone Centraal-Nijlen is gekenmerkt door actieve recreatie voor eigen inwoners, Kesselse heide en fort met bovenlokale uitstraling, sterke recreatiedruk en sportinfrastructuur.

- De Merodese bossen is gekenmerkt door bosgebieden, relictenlandschap, karakteristieke lanen, Kruiskensberg als trekpleister.

Deze vier landschappelijke-recreatieve eenheden worden naar voor geschoven als de belangrijkste speerpunten van de toeristisch-recreatieve structuur. Om recreatie en toerisme in deze gebieden te bestendigen en uit te bouwen, is het belangrijk om deze zones telkens te benaderen als één samenhangend geheel met een specifieke identiteit en herkenbaarheid. Daarnaast is het essentieel dat de landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden, die doorgaans aan de basis liggen van de recreatieve waarde, verder worden ontwikkeld.

7.2.2 DORPSKERNEN ALS UITVALSBASIS, TREKPLEISTER EN TOEGANGSPOORT

Het toeristisch en recreatief aanbod in de dorpskernen is vandaag beperkt. Toch bestaan er potenties om recreanten ook naar de kernen te halen. Het versterken van de dorpsidentiteit, het inschakelen van de kernen in een verbeterd en uitgebreid padennetwerk, het uitbouwen van poorten in de dorpskernen (ontvangstfunctie), het in de verf zetten van lokale erfgoedelementen, het ontwikkelen van nieuwe toeristisch-recreatieve activiteiten enz. kunnen recreanten naar de dorpskernen leiden. Een verhoogde attractiviteit leidt tot meer levendige kernen en een ondersteuning van de lokale economie.

De dorpskernen moeten in de toekomst ook verder worden ontwikkeld als belangrijke toegangspoorten voor recreanten in de gemeente. Wat betreft Nijlen en Kessel-Station is vooral de koppeling met het openbaar vervoer van belang. Hier kan de multimodaliteit verder worden uitgebouwd door bijvoorbeeld huurfietsen aan te bieden. In de kernen Bevel en Kessel kan parkeergelegenheid worden voorzien voor wandelaars in de Grote Netevallei. Een goede bewegwijzering en herkenbare instappunten die de dorpskernen aankondigen, kunnen hierbij helpen.

Om het verblijfskarakter van de dorpskernen te verhogen moet er bijkomende aandacht gaan naar de inrichting van het publiek domein (ruimte voor voetgangers, bijkomende terrassen, voldoende groen). Lokale erfgoedelementen kunnen hierbij in beeld worden gebracht (kunstinterventie, ontwikkeling van huisstijl). Anderzijds moet de overlast van auto- en vrachtverkeer worden beperkt (beperkte doorstroom, snelheidsbeperking, inplanting van parkeervoorzieningen). Deze inrichting komt zowel ten goede aan de huidige bewoners van de kernen die op die manier gebruik kunnen maken van de faciliteiten, als voor de recreanten die een bezoek komen brengen aan de gemeente.

7.2.3 ATTRACTIEPOLEN ALS BELANGRIJKE TOEGEVOEGDE WAARDE

De attractiepolen zijn zeer lokale elementen die een belangrijk onderdeel vormen van de toeristisch-recreatieve structuur. Er zijn vier verschillende types:

- de recreatiezones (fort van Kessel, Kesselse heide en Kruiskensberg)
- de horecagelegenheden
- de gebouwen met architecturale en/of historische waarde (hoeves, kastelen, badhuis)
- de musea (het diamantmuseum).

De attractiepolen in de dorpskernen werden niet op de kaart aangeduid. De dorpskernen worden immers gezien als zones met een hoge concentratie aan attractiepolen.

De attractiepolen bepalen in sterke mate de aantrekkingskracht van een bepaald deelgebied. Het is dus van belang dat de attractiepolen zoveel mogelijk aansluiten bij de identiteit van de gemeente. Daarnaast fungeren zij als belangrijke 'stepping stones' om recreanten van de ene naar de andere plek te begeleiden. Nieuwe attractiepolen worden daarom bij voorkeur op een slimme manier en naargelang het type geïntegreerd in de bestaande toeristisch-recreatieve structuur. In die zin is het wenselijk om gebouwen met een architecturale en/of historische waarde prioritair in aanmerking te laten komen voor bijkomende horeca- of hotelgelegenheden.

7.2.4 PERFORMANT NETWERK VAN TRAGE WEGEN ALS BINDMIDDEL

Een netwerk van trage wegen moet de recreanten op een aangename en veilige manier langsheen de recreatieve trekpleisters loodsen. De basis wordt gevormd door het bestaande netwerk van trage wegen. Om als bindmiddel te fungeren moeten daarnaast ook een aantal 'missing links' worden weggewerkt.

7.2.5 INSTAPPUNTEN TER BEVORDERING VAN DE LEESBAARHEID EN RUIMTELIJKE SAMENHANG

De instappunten zijn plekken waar het begin of het einde van een recreatief-landschappelijke eenheid of een dorpskern wordt aangekondigd. Deze plekken verdienen dan ook een aangepaste inrichting. Dit kan bijvoorbeeld door de plaatsing van infopanelen, de integratie van een rustplek, een kunstinterventie (verwijzend naar de identiteit van de gemeente), de aanleg van een fietsparking, sanitaire voorziening enz.

7.3 UITWERKINGEN

De titel "7.3. Ruimtebalans" en de bijhorende tekst, figuur en tabel 28 worden geschrapt. Zij worden vervangen door bovenstaande titel "4.3. UITWERKINGEN" en onderstaande bijhorende tekst, figuren, tabellen en kaarten.

Een deel van deze teksten en bijhorende titels zijn overgenomen uit het oorspronkelijk structuurplan. Na elke titel zal in het bijgevoegd kader worden verduidelijkt of het een nieuwe uitwerking naar aanleiding van de partiële herziening betreft dan wel een herwerking van de bestaande teksten. In dit laatste geval zal de herwerking worden gesitueerd.

7.3.1 STRATEGISCHE RUSTGEBIEDEN

In de onderstaande tekst zijn de opties en bijhorende figuren met betrekking tot de strategische rustgebieden uit het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan overgenomen. De gemeentelijke opties, zoals beschreven in het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan, zijn behouden. De overname is bedoeld ten behoeve van de leesbaarheid van het document. Waar nodig is wel het woordgebruik bijgesteld in functie van de globale tekstuele samenhang. Zo wordt niet meer verwezen naar de knooppunten.

De opties werden oorspronkelijk richtinggevend beschreven onder de titel "7.2.5 Strategische rustgebieden". Gevat binnen de beschreven samenhangende visie voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur (conform 7.2) gaat het om een thematische uitwerking van delen van landschappelijk recreatieve eenheden Kesselse heide, vallei van de Grote Nete en Merodese bossen.

Waar de omgeving een belangrijke aantrekkingskracht uitoefent op de recreant en waar anderzijds natuur- en landschapswaarden bescherming verdienen, kunnen strategische rustgebieden worden aangeduid. Volgende gebieden worden geselecteerd:

- De meest kwetsbare delen van de **Kesselse heide** worden aangeduid als strategisch rustgebied.
- De **vallei van de Grote Nete** (buiten de knooppunten) wordt op enkele uitsparingen na aangeduid als strategisch rustgebied. Hoofdgebruiker in het westelijk deel is natuur en landbouw, terwijl in het oostelijk deel de nadruk meer op de landbouw ligt.
- **Zwart Water** als brongebied van de Bevelse beek sluit aan op een groter geheel met belangrijke natuurwaarden, namelijk **Kruiskensberg** en de **Merodese bossen**. Samen vormen zij een uitgestrekt gebied met gave open ruimte en weinig verstoring.

De inrichting binnen de strategische rustgebieden moet erop gericht zijn de dynamiek van de recreatie te beperken in functie van de kwetsbaarheid van het gebied. Desondanks moeten de recreatieve kwaliteiten (landschappelijke waarde, cultuurhistorische waarden, rust) benut kunnen blijven. Hardere recreatievormen zijn hier uitgesloten en worden afgeleid (gekanaliseerd) naar minder kwetsbare gebieden. Recreatief medegebruik van de landbouwwegen is mogelijk in de mate dat de hoofdgebruiker van het gebied daardoor niet in het gedrang komt.

7.3.2 BUNDELEN VAN (VIS)INFRASTRUCTUUR IN DE VALLEIEN

In de onderstaande tekst zijn de opties met betrekking tot de visinfrastructuur uit het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ten behoeve van de leesbaarheid van het document aangepast. Ten opzichte van het oorspronkelijk structuurplan is de zone Tolbroek geschrapt, omdat hier geen visclub gevestigd is. Waar nodig is het woordgebruik bijgesteld in functie van de globale tekstuele samenhang. Tevens is het GEN intussen goedgekeurd. Deze opties werden oorspronkelijk richtinggevend beschreven onder de titel "7.2.2 Recreatieve knooppunten" en in het bijzonder onder de subtitels "Bundelen van visinfrastructuur in de vallei van de Kleine Nete" en "Bundelen van visinfrastructuur in twee kleinere zones in de vallei van de Grote Nete (Bartstraat en Tolbroek)".

Gevat binnen de onder 7.2. beschreven samenhangende visie voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur gaat het om thematische uitwerkingen met betrekking tot de landschappelijke eenheden 'vallei van de Grote Nete' en 'vallei van de Kleine Nete' (7.2.1).

Volgende zones voor visinfrastructuur worden aangeduid:

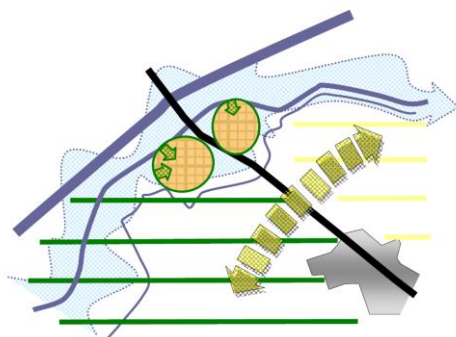
- zone Broechemsesteenweg
- zone Bartstraat.

De visinfrastructuren zijn niet als attractiepool of recreatiezone geselecteerd, maar vormen steeds een in te passen ruimte binnen de vermelde landschappelijke eenheden.

De aanduiding van de zones en de ontwikkelingsperspectieven moeten worden beschouwd als gemeentelijke suggestie voor zover ze zouden interfereren met de afbakening van (delen van) de vallei als GEN, GENO, natuurverwevings- of natuurverbingsgebied. Ook de precieze lokalisatie en begrenzing kunnen hierop verder worden afgestemd. In één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten per zone de voorschriften, de inrichting en het beheer worden geregeld.

VISINFRASTRUCTUUR IN DE VALLEI VAN DE KLEINE NETE

Figuur R 6 visinfrastructuur in de vallei van de Kleine Nete



Waar Broechemsesteenweg de vallei doorsnijdt, kan een zone voor visinfrastructuur worden aangeduid. Argumenten voor het aanduiden van deze zone zijn:

- de geschikte condities voor de inrichting van vijvers
- de feitelijke aanwezigheid van een concentratie van visvijvers en aanhorigheden
- de goede ontsluitingsmogelijkheden zonder de vallei te belasten
- de nabijheid van bestaande nutsinfrastructuur.

De zone bestaat uit een oostelijk en een westelijk deel, langs weerszijden van de steenweg. Beide deelzones liggen binnen de winterbedding van de vallei van de Kleine Nete. De westelijke deelzone is aangeduid als deel van het Vlaams ecologisch netwerk. De hoge permanente grondwaterstand leidt er toe dat de zones voor visvijvers interfereren met kwetsbaar gebied.

Maximale aandacht moet worden besteed aan een verantwoorde ecologische integratie in de omgeving. Volgende randvoorwaarden worden daarbij vooropgesteld.

- De oppervlakte moet strikt worden beperkt in functie van de behoeften. In de eerste plaats is de zone gericht op voorzieningen met een openbaar karakter (clubs). Alleszins moet de oppervlakte worden beperkt in functie van de reële behoeften van verenigingen en moeten harde grenzen worden getrokken om te sterke infiltratie in de vallei te vermijden.
- Randinfrastructuur (clubhuis e.d.) moet tot een minimum worden beperkt en verharding van oppervlakken gebeurt uitsluitend in doorlatende natuurlijke materialen.
- De inrichting van het gebied moet verder rekening houden met de ecologische randvoorwaarden die de vallei stelt. Een verzoening tussen natuurfunctie en recreatie kan onder meer gebeuren door het in de voorschriften verplicht opleggen van stroken met natuurlijke oevers langs de visvijvers. Randinfrastructuur (clubhuis e.d.) moet tot een minimum worden beperkt en verharding van oppervlakken gebeurt uitsluitend in doorlatende natuurlijke materialen. Het lozen van afvalwater kan uiteraard enkel gebeuren binnen de waterkwaliteitsdoelstellingen van de Kleine Nete. De inrichting van de zone moet passen binnen een integraal waterbeleid.

In een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen beperkende voorwaarden worden opgelegd voor particuliere initiatieven. Tevens moeten in het ruimtelijk uitvoeringsplan de precieze afmetingen en grenzen verder bepaald worden en moeten de precieze voorschriften, met het oog op afstemming van de inrichting op de ecologische en hydrologische randvoorwaarden, verder worden uitgewerkt.

Voor een afstemming van lokale en gewestelijke ontwikkelingsperspectieven suggereert de gemeente het opstarten van overleg met de Vlaamse overheid in het kader van het natuurrichtplan dat betrekking heeft op de westelijke zone aan Broechemsesteenweg.

VISINFRASTRUCTUUR IN DE VALLEI VAN DE GROTE NETE

In de vallei van de Grote Nete suggereert de gemeente de voorzieningen voor visinfrastructuur, in de eerste plaats voor clubs, te bundelen in de kleine zone 'Bartstraat'. Deze zone komt in aanmerking voor het opvangen van eventuele behoeften (bundeling - herlokalisatie). In de zone is nu reeds een visclub gevestigd. De afstand tot de bebouwinguitlopers van de kern van Kessel is beperkt en de ontsluiting is goed. De zone ligt binnen de winterbedding van de vallei van de Grote Nete en grenst aan een gebied dat aangeduid werd binnen het VEN fase 1.

Maximale aandacht moet worden besteed aan een verantwoorde ecologische integratie in de omgeving. Volgende randvoorwaarden worden daarbij vooropgesteld.

- De oppervlakte moet strikt worden beperkt in functie van de behoeften. In de eerste plaats is de zone gericht op voorzieningen met een openbaar karakter (clubs). Alleszins moet de oppervlakte worden beperkt in functie van de

reële behoeften van verenigingen en moeten harde grenzen worden getrokken om te sterke infiltratie in de vallei te vermijden.

- Randinfrastructuur (clubhuis e.d.) moet tot een minimum worden beperkt en verharding van oppervlakken gebeurt uitsluitend in doorlatende natuurlijke materialen.
- De inrichting van het gebied moet verder rekening houden met de ecologische randvoorwaarden die de vallei stelt. Een verzoening tussen natuurfunctie en recreatie kan onder meer gebeuren door het in de voorschriften verplicht opleggen van stroken met natuurlijke oevers langs de visvijvers. Randinfrastructuur (clubhuis e.d.) moet tot een minimum worden beperkt en verharding van oppervlakken gebeurt uitsluitend in doorlatende natuurlijke materialen. Het lozen van afvalwater kan uiteraard enkel gebeuren binnen de waterkwaliteitsdoelstellingen van de Grote Nete.

In een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen beperkende voorwaarden worden opgelegd voor particuliere initiatieven. Tevens moeten in het ruimtelijk uitvoeringsplan de precieze afmetingen en grenzen verder worden bepaald en moeten de precieze voorschriften verder worden uitgewerkt met het oog op afstemming van de inrichting op de ecologische en hydrologische randvoorwaarden.

7.3.3 ONTWIKKELING VAN EEN PARKZONE CENTRAAL-NIJLEN

De ontwikkeling van een parkzone Centraal-Nijlen is het resultaat van het ontwerpend onderzoek dat gevoerd is naar aanleiding van de partiële herziening van dit structuurplan.

Bijkomend zijn voor dit gebied ook de opties inzake het gebruik van de bestaande visinfrastructuren op de grachtengordel van het fort van Kessel overgenomen uit het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan (cfr. 7.2.7).

Om de huidig versnipperde centrale parkzone als samenhangend geheel te ontwikkelen, worden volgende krachtlijnen naar voorgeschoven:

- realisatie van een fijnmazig netwerk van trage wegen
- ontwikkeling van een samenhangend landschappelijk kader
- uitbouw van een sportlandschap rond het fort van Kessel
- landschappelijke inpassing van de woningen in de zone 'Kapelweg'
- gebruik van bestaande visinfrastructuur op de grachtengordel van het fort van Kessel.

REALISATIE VAN EEN FIJNMAZIG NETWERK VAN TRAGE WEGEN

Een eerste, fysieke, vorm van samenhang wordt gerealiseerd door de realisatie van een fijnmazig netwerk van trage wegen. Dit netwerk moet zorgen voor een toename van de doorwaadbaarheid van de groene binnengebieden en bijkomende verbindingen leggen tussen de kernen en de omliggende recreatieve polen en toeristische routes. Draggers voor dit netwerk zijn:

- een nieuwe trage verbinding tussen Grote Nete en Kesselse heide via Salvatorbossen en het fort van Kessel
- een nieuwe trage verbinding langs het spoor: de fiets-o-strade
- twee parallelle trage wegen in noord-zuidelijke richting tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station:
 - in het westen van Lierssteenweg doorheen de woonwijk Vorst, onder een nieuwe spoortunnel en naar Torenvenstraat
 - in het oosten van Nieuwstraat naar de fiets-o-strade via een nieuwe link langs Bisterveld en een nieuw pad tussen Grote Puttingbaan en Fortstraat
- de te behouden fietsverbinding Kapelstraat met verbindingen naar Fortstraat (nieuw pad), Vorst en Bloemenstraat.

ONTWIKKELING VAN EEN SAMENHANGEND LANDSCHAPPELIJK KADER

De ontwikkeling van het samenhangend landschappelijk kader gaat uit van de bestaande relictten van het coulisselandschap met zijn open zichten, bomenrijen en houtkanten. Dit kader moet, samen met het netwerk van trage wegen, het groen raamwerk vormen voor mogelijke ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden. Op strategische plaatsen en langsheen het fijnmazig netwerk van trage wegen worden daartoe nieuwe bomenrijen of houtkanten ingeplant. Het betreft onder andere de aanplant langs Fortstraat en Kleine Puttingbaan.

UITBOUW VAN EEN SPORTLANDSCHAP ROND HET FORT VAN KESSEL

Vanuit het hierboven beschreven raamwerk wordt de zone van Kessel fort omgevormd tot een sportlandschap waarbij de sportvoorzieningen niet per se worden gegroepeerd maar zich inbedden in het landschappelijk kader. Het nieuw fijnmazig recreatief netwerk zorgt voor een ideale ontsluiting voor trage weggebruikers.

Bijkomende sportvelden of voorzieningen worden ingepast binnen het raamwerk van bomenrijen, hagen en houtkanten. De centrale zone aan Grote Puttingbaan wordt zoveel mogelijk gevrijwaard om het gaaf en open karakter van deze zone te behouden. Nieuwe voorzieningen komen 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.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING VAN DE WONINGEN IN DE ZONE 'KAPELWEG'

Indien het woonuitbreidingsgebied aan Kapelweg wordt ontwikkeld, moet een centrale zone van ontwikkelingen gevrijwaard blijven. Deze zone moet dusdanig worden vormgegeven dat zij bijdraagt tot het gaaf en open karakter van de centrale parkzone als geheel. Samen met de centrale open ruimte moet ook het bestaand bos aan wijk Vorst ten zuiden van Kapelweg behouden blijven. Deze open ruimte moet zichtbaar blijven vanaf Landstraat en Stationssteenweg. Hiertoe blijven de bestaande doorkijken gevrijwaard van bebouwing blijven. De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied is geen prioriteit voor de gemeente en in de woningbouwprogrammatie maar voorzien ten vroegste vanaf 2022.

De bebouwing wordt voorzien aan de randen van het gebied als afwerking van de bestaande achterkanten van de woningen aan Stationssteenweg, Landstraat, Salvatorbaan en Nieuwstraat. Net als de sportvelden moeten de woningen worden ingepast binnen het raamwerk van bomenrijen, hagen en houtkanten. De ontsluiting van deze woonzones gebeurt naar de omliggende straten. Stationssteenweg krijgt geen bijkomende aantakkingen. Kapelweg wordt gevrijwaard van autoverkeer en blijft voorbehouden voor trage weggebruikers en bewoners. De typologie van de bebouwing sluit aan bij de omliggende wijken met een gezonde mix van woningtypologieën, meer- en eengezinsgebouwen.

GEbruik VAN BESTAANDE VISINFRASTRUCTUUR OP DE GRACHTENGORDEL VAN HET FORT VAN KESSEL

De grachten rond het fort van Kessel zijn zeer aantrekkelijk voor de recreatieve visser. Het historisch decor in een groene omgeving evenals de rijke visstand in de grachten vormen de aantrekkingspolen van dit gebied. De gemeente suggereert dat het gebied ook in de toekomst deze functie voor de individuele recreatieve visser als tweede hoofdfunctie, naast verweving met natuur, nog moet kunnen opnemen. Hierbij zal dit recreatief gebruik de kwaliteiten van de omgeving moeten respecteren en in zijn verweving met natuur aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen. Hoogdynamische infrastructuur is niet gewenst.

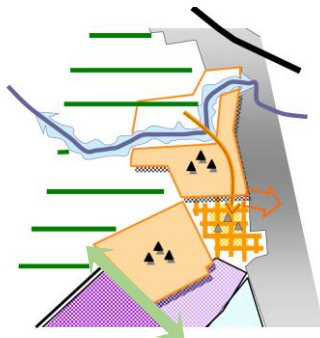
7.3.4 BUNDELEN VAN VERBLIJFSRECREATIE IN DE RECREATIEZONE ISSEGOREN - KANNAERTSE HEIDE

In de onderstaande tekst zijn de opties en bijhorende figuren met betrekking tot de zone Issegoren - Kannaertse Heide uit het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan overgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van het document. De gemeentelijke opties zoals beschreven in het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan zijn behouden. Waar nodig is wel het woordgebruik bijgesteld in functie van de globale tekstuele samenhang.

De opties werden oorspronkelijk richtinggevend beschreven onder de titel "7.2.2 Recreatieve knooppunten" en in het bijzonder onder de subtitel "Bundelen van verblijfsrecreatie in de zone Issegoren - Kannaertse Heide". Gevat binnen de onder 7.2. beschreven samenhangende visie voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur gaat het om een uitwerking binnen de recreatieve eenheid van de Merodese bossen (7.2.1). Het gebied is als attractiepool en meer bepaald als recreatiezone geselecteerd (7.2.3).

In de omgeving van Issegoren en Kannaertse Heide bevindt zich momenteel de grootste concentratie aan weekendverblijven in de gemeente. Deze concentratie sluit onmiddellijk aan op de kern van Nijlen, zodat nutsinfrastructuur dichtbij is.

Figuur R 7 verblijfsrecreatie in de recreatiezone Issegoren - Kannaertse heide



In een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten de precieze contouren worden aangeduid waarbij de volgende uitgangspunten in acht worden genomen.

- Het gedeelte Kannaertse Heide kan volledig worden afgewerkt.
- Het noordelijk deel van Issegoren dat nog niet ontwikkeld is, moet maximaal van bijkomende infrastructuur worden gevrijwaard (herbestemmen), gelet op het valleikarakter en de aansluiting op een groter open ruimte gebied.

Ter compensatie kan een reservezone voor het opvangen van een aan te tonen herlokalisatiebehoefte worden afgebakend. De beboste zone, ingesloten tussen het huidige weekendverblijfpark Kannaertse heide, Issegoren en de kern van Nijlen, komt hiervoor in aanmerking.

- Ruimtelijk-morfologisch is dit gebied beperkt in omvang en ligt het ingesloten tussen bestaande harde functies.
- Ecologisch zijn de huidige natuurwaarden beperkt (grove den aanplant). De potenties voor natuurontwikkeling zijn vanwege de ruimtelijk-morfologische condities gering.

7.3.5 CENTRUMZONES VOOR SPORTINFRASTRUCTUUR BIJ DE DORPSKERNEN

In de onderstaande tekst zijn de opties en bijhorende figuren met betrekking tot acht centrumzones voor sportinfrastructuur uit het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangepast. Voor de zone 'Grote Puttingbaan' is een ontwikkeling als centrale parkzone voorzien zoals beschreven in 7.3.1. Voor de zone 'Molenbos' zijn uitbreidingsmogelijkheden in meerdere richtingen mogelijk. Waar nodig is het woordgebruik bijgesteld in functie van de globale tekstuele samenhang. Bij de te herbestemmen zones zijn ten opzichte van het oorspronkelijk structuurplan drie locaties geschrapt (Vredestraat Kessel, Waaiberg Bevel, Rooiestraat Bevel), omdat deze reeds herbestemd zijn.

De opties werden oorspronkelijk richtinggevend beschreven onder de titel "7.2.3 Centrumzones voor sportinfrastructuur". Gevat binnen de beschreven samenhangende visie voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur (cfr. 7.2) gaat het om een uitwerking van de dorpskernen als uitvalsbasis. De zone 'Beekstraat' vormt een gebied binnen de groene en recreatieve structuur die voor Nijlen verder is gedetailleerd.

Omwille van de lokale verankering en de centrumgerichtheid van sportinfrastructuur worden deze zones aangeduid binnen of aansluitend op de kernen. De ontwikkelingsperspectieven voor deze zones zijn afhankelijk van de schaal en de dynamiek van de kern of de nederzetting waarop ze geënt zijn. Ontwikkelingen die dit niveau overstijgen, zijn niet gewenst. Een nabestemming kan worden voorzien in de mate dat in de toekomst de sublokale behoefte zou verdwijnen. In een aantal van deze zones is een verdere uitbouw van sportinfrastructuur in functie van de lokale behoeften mogelijk. Voorwaarden, inrichting, beheer en eventuele nabestemming moeten per zone worden geregeld via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Figuur R 8 centrumzones voor sportinfrastructuur bij de dorpskernen



Tabel R 11 overzicht van de centrumzones voor sportinfrastructuur

nr.	centrumzone sportinfrastructuur	dorpskern
1	Beekstraat	Nijlen
2	Molenbos	Nijlen
3	Liersesteenweg	Kessel
4	Goorstraat	Nijlen
5	Toekomststraat	Kessel
6	Laarstraat	Bevel
7	Kiezelweg	Bevel
8	Elzestraat	Kessel

ZONE BEEKSTRAAT: VERDER INVULLEN ONDER RANDVOORWAARDEN

Binnen het bestaand gebied voor dagrecreatie bevinden zich een sporthal, een zwembad en een voetbalveld. Het gebied wordt doorsneden door de Nijlense beek. Deze beek zorgt voor de ontwatering van het oostelijk deel van de gemeente. Een eventuele verdere ontwikkeling (bijvoorbeeld de aanleg van buitensportvelden) moet rekening houden met deze ontwateringsfunctie. De beek is echter ook een belangrijke groene wig die Nijlen-centrum en Nieuwe Parochie fysiek van elkaar scheidt en die zo mee de groene en recreatieve structuur in het centrum van Nijlen kan dragen en beleefbaar kan maken. De sporthal vormt hierbij een soort paviljoen in een groene setting.

ZONE MOLENBOS: UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN OP BASIS VAN VERDER ONTWERPEND ONDERZOEK

Het sportcentrum 'Molenbos' is gelegen naast een bosgebied en tussen woongebieden met landelijk karakter, in de zuid-oostelijke rand van Nijlen-centrum, in de overgang van bebouwde naar open ruimte. De huidige infrastructuren, in zoverre ze juridisch zone-eigen zijn, kunnen blijven bestaan. Een eventuele uitbreidingsbehoefte kan in beperkte mate worden opgevangen in oostelijke, zuidelijke of westelijke richting ten opzichte van het bestaand terrein. Ontwerpend onderzoek in detail zal hierover uitsluitsel geven. De gemeente suggereert het gedeelte ten noorden van de recreatieve voorzieningen in aanmerking te nemen voor verweving (recreatie, bos, landbouw).

Bestaande zonevreemde infrastructuren moeten worden afgewogen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

ZONE LIERSESTEENWEG: BESTENDIGEN

Deze zone (recreatiegebied op het gewestplan) wordt momenteel gebruikt door SK Lierse (jeugdwerking) en bevat geen vrije ruimte meer. Omwille van de ligging kan in deze zone de sportfunctie worden bestendigd. Bij een eventueel stopzetten van het gebruik van het gebied door SK Lierse, komt het in aanmerking voor het opvangen van bijvoorbeeld de herlokalisatiebehoefte van Kesselse voetbalclubs.

ZONE GOORSTRAAT: BESTENDIGEN MET SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Dit gebied (woonuitbreidingsgebied op het gewestplan) wordt volledig ingenomen door de voetbalvelden van KFC Nijlen. De centrale ligging (omgeven door woongebied) is een argument om in dit gebied de recreatieve functie, met nadruk op de voetbalsport, te bestendigen. De nodige maatregelen moeten worden genomen (specifieke voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan) gericht op rechtszekerheid voor de lokale (voetbal)sport, het bestendigen van het openlucht recreatief karakter, het beperken van bijkomende infrastructuren en het vermijden van de ontwikkeling van hoogdynamische sportcomplexen die het lokaal niveau overstijgen.

ZONE TOEKOMSTSTRAAT: BESTENDIGEN

Deze zone (recreatiegebied op het gewestplan en volledig omgeven door woongebied) wordt momenteel gebruikt door een voetbalvereniging en bevat geen vrije ruimte meer. De centrumligging verantwoordt de bestendiging van de sportfunctie, geënt op het sublokaal niveau.

ZONE LAARSTRAAT BEVEL: BESTENDIGEN ONDER VOORWAARDEN

De nabije ligging bij het centrum van Bevel maakt van deze zone een geschikte locatie voor het opvangen van sublokale sportbehoeften. Het huidig gebruik past binnen deze ontwikkelingsperspectieven. In een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten de nodige bestemmings- en inrichtingsvoorwaarden worden opgelegd om deze functie juridisch vast te leggen. De ontwikkeling van hoogdynamische infrastructuur die het sublokaal niveau overstijgt, moet daarbij worden tegengegaan.

ZONE KIEZELWEG BEVEL: BESTENDIGEN ONDER STRIKTE VOORWAARDEN

Deze zone komt kan een aantal sublokale behoeften opvangen maar moet beperkt blijven in afmetingen en infrastructuur, gelet op de schaal van de nederzetting waarin ze ingebed is. Een bestending van de sublokale recreatieve functie met minimale infrastructuur is mogelijk. Belangrijke uitbreidingen of de ontwikkeling van hoogdynamische recreatieve voorzieningen zijn niet gewenst. In een ruimtelijk uitvoeringsplan kan dit worden vastgelegd waarbij ook een nabestemming kan worden voorzien, gericht op een open ruimte functie.

HERBESTEMMEN VAN BESTAANDE ZONES

Bestaande recreatiegebieden volgens het gewestplan die niet mee worden opgenomen in de gewenste toeristisch recreatieve structuur, worden herbestemd naar de 'achtergrondfunctie' of de hoofdfunctie van het gebied waarin de zone ingebed is. Het betreft de zone Elzestraat in Kessel (2,1 ha).

7.3.6 CENTRUMZONES VOOR JEUGDWERKING BIJ DE DORPSKERNEN

In de onderstaande tekst zijn de opties en bijhorende figuren met betrekking tot de centrumzones voor jeugdwerking uit het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan overgenomen. De gemeentelijke opties zoals beschreven in het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan, zijn behouden. De overname is bedoeld ten behoeve van de leesbaarheid van het document. Waar nodig is wel het woordgebruik bijgesteld in functie van de globale tekstuele samenhang. Omwille van de actualiteitswaarde is geopteerd om de verwijzing naar het project 'groene ruimte' uit het oorspronkelijk structuurplan te schrappen.

De opties werden oorspronkelijk richtinggevend beschreven onder de titel "7.2.3 Centrumzones voor jeugdwerking". Gevat binnen de beschreven samenhangende visie voor de gewenste toeristisch-recreatieve structuur (conform 7.2) gaat het om een uitwerking van de dorpskernen.

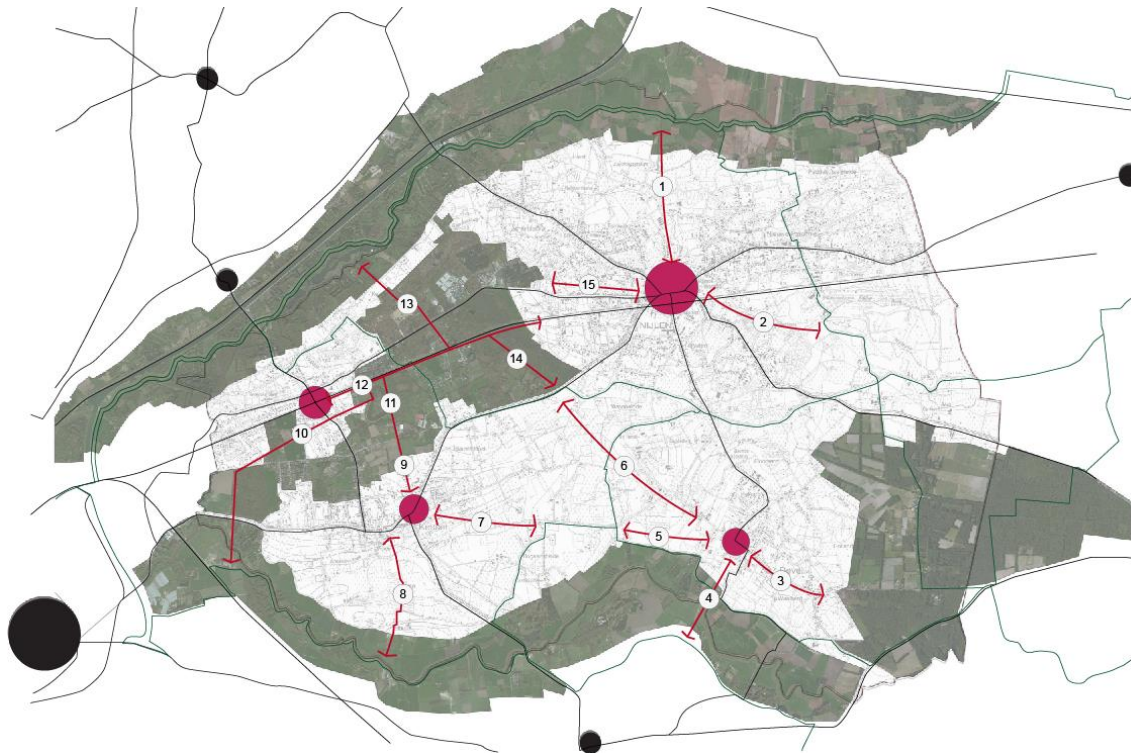
Mits een afstemming op hoger geformuleerde principes kunnen zones voor jeugdlokalen en groene speelruimten worden afgebakend. In functie van de specifieke omgevingsvoorwaarden worden de mogelijkheden voor sport en spel vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

7.3.7 WEG TE WERKEN MISSING LINKS

Het wegwerken van de missing links is een aanvulling bij het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan naar aanleiding van de partiële herziening van dit structuurplan. De titel "7.2.6 Recreatief fietsnetwerk" en de bijhorende tekst in het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan zijn geschrapt.

Om als bindmiddel te fungeren, moeten binnen het bestaand netwerk van trage wegen een aantal ontbrekende schakels worden weggewerkt. In vele gevallen is er een weg aanwezig die kan dienen om deze verbindingen te faciliteren. Op enkele plaatsen is er een nieuw tracé nodig. Onderstaand worden de missing links beschreven die prioritair zullen worden aangepakt voor de realisatie van het samenhangend net. Het bestaand netwerk voor traag verkeer is weergegeven als achtergrond voor deze ontbrekende schakels. Daarvoor is het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (provincie Antwerpen) en het fietsknooppuntennetwerk (vzw toerisme provincie Antwerpen) gebruikt.

Figuur R 9 gewenste links binnen de gewenste toeristisch-recreatieve structuur



Tabel R 12 overzicht gewenste links in de toeristisch-recreatieve structuur

nr.	verbinding	beschrijving van de mogelijkheden
1	centrum Nijlen - vallei Kleine Nete	bestaande route doorheen park - Heibloemstraat (optimalisatie via dreef achter waterzuiveringsinstallatie?)
2	centrum Nijlen - Boshoeck	nieuw tracé langsheen Nijlenbeek en Tibourschrans
3	centrum Bevel - Kruiskensberg	via Bevel-dorp en Heikant
4	centrum Bevel - vallei Grote Nete	via Netepad, - nieuwe brug over Nete - aansluiting op Legrellestraat
5	centrum Bevel - Nieuwe Bevelsesteenweg	via Rooiestraat
6	centrum Bevel - Grote Steenweg	via Bevel-Dorp - Oude Bevelsesteenweg - Kraaistraat (mogelijke optimalisatie tracé Kraaistraat?)
7	centrum Kessel - Nieuwe Bevelsesteenweg	via Nieuwe Bevelsesteenweg (mogelijke optimalisatie via nieuwe doorsteek naar Veldstraat)
8	centrum Kessel - vallei Grote Nete	nieuw tracé tussen Gasthuisstraat en Bartstraat
9	centrum Kessel - Grote Puttingbaan	via Smoutmolendreef
10	fort Kessel - vallei Grote Nete	via Fortstraat - Kleine Puttingbaan - nieuw tracé Salvator (Soldatenbos) naar Liersesteenweg
11	Grote Puttingbaan - Heidestraat / fort van Kessel	via bestaand pad Grote Puttingbaan
12	Kessel-Station - fort van Kessel - Kesselse heide	via Stationssteenweg - nieuw tracé richting Heidestraat - verderzetting fietspad langs spoorlijn

13	fietspad langs spoorweg - Kesselse heide - vallei Kleine Nete	via Heidestraat - Vaerestraat
14	Kesselse heide - Grote Steenweg	nieuw tracé doorheen Kesselse heide
15	centrum Nijjen - Kesselse heide	via Koningsbaan (integratie Pannenhuis?) of fietspad langsheen spoorlijn

7.3.8 INSTAPPUNTEN

Figuur R 10 instappunten in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur



De instappunten werden bepaald aan de hand van de bestaande routes en verbindingen. Wat betreft de instappunten in de dorpskernen is een meer gedetailleerd onderzoek nodig. De instappunten van de recreatief-landschappelijke eenheden worden onderstaand beschreven.

Tabel R 13 overzicht van de instappunten

nr.	beschrijving
1	kruispunt Heibloemstraat - Nete en zuidelijk dijkpad
2	kruispunt Herenthoutsesteenweg en Steynehofweg
3	kruispunt Heikant - Molenweg
4	kruispunt Netepad - Kruideniersstraat
5	kruispunt Bartstraat - nieuw tracé
6	centraal Smoutmolendreef (ter hoogte van oostelijke dreef)
7	kruispunt nieuw tracé langs spoorlijn en toegang fort van Kessel
8	Emblemsesteenweg (ter hoogte van badhuis)
9	kruispunt Kesselsesteenweg - Kraaistraat
10	kruispunt Achterbist - Koningsbaan

7.4 STRATEGISCHE PROJECTEN

Op basis van de globale visie op de toeristisch-recreatieve structuur worden een aantal strategische zones aangeduid waar concrete acties op korte termijn kunnen plaatsvinden.

7.4.1 VERBINDING NIJLEN-CENTRUM - VALLEI KLEINE NETE

Mogelijke acties zijn:

- herinrichting van de parkzone met een duidelijk gezicht naar Nijlen-centrum
- aanleg van een kwaliteitsvolle en vlotte verbinding naar het zuidelijk dijkpad
- inschakeling van de dreef achter de waterzuiveringsinstallatie
- inrichting van een instappunt in Heibloemstraat (nummer 1)
- bewegwijzering in beide richtingen
- inschakeling van parkeervoorzieningen in Nijlen-centrum.

7.4.2 VERBINDING BEVEL-CENTRUM - VALLEI GROTE NETE

Mogelijke acties zijn:

- ruimte voor horeca in Bevel-centrum
- kwaliteitsvolle en vlotte verbinding naar de vallei van de Kleine Nete
- nieuwe brug over de Kleine Nete
- inrichting van een instappunt aan het einde van het Netepad (nummer 4)
- bewegwijzering in beide richtingen
- inschakeling van parkeervoorzieningen in Bevel-centrum.

7.4.3 VERBINDING KESSEL-CENTRUM - VALLEI GROTE NETE

Mogelijke acties zijn:

- onderzoek naar een nieuw tracé tussen Kessel-centrum en Bartstraat
- inrichting van een instappunt ter hoogte van hoeve 'de Bartvelden' (nummer 5)
- onderzoek naar nieuwe verbinding tussen Bartstraat en noordelijk dijkpad Grote Nete
- bewegwijzering in beide richtingen
- inschakeling van parkeervoorzieningen in Kessel-centrum.

7.4.4 TUSSENZONE KESSEL - KESSEL-STATION

Mogelijke acties zijn:

- inrichting van kwaliteitsvolle instappunten (nummers 6, 7, 9 en 10)
- aanleg van een nieuwe verbinding tussen Kessel-Station en het fort van Kessel

7.4.5 TOEGANGSZONE KESSELSE HEIDE VANUIT NIJLEN-CENTRUM

Mogelijke acties zijn:

- nieuwe toeristische of recreatieve invulling van Pannenhuis
- inrichting van een kwaliteitsvol oostelijke toegangspoort tot Kesselse heide (nummer 10) of een alternatief instappunt ter hoogte van Artilat conform de resultaten van het ontwerpend onderzoek).

7.4.6 VERBINDING KESSEL-STATION - VALLEI KLEINE NETE

Mogelijke acties zijn:

- nieuwe toeristische of recreatieve invulling van het Badhuis
- onderzoek naar een nieuwe verbinding doorheen de site "Badhuis"
- inrichting van een instappunt ter hoogte van het Badhuis (nummer 8)
- inschakeling van parkeervoorzieningen in Kessel-Station.

Figuur R 11 visualisatie mogelijke uitwerking instappunt Badhuis



8 SYNTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De tekst onder de titel “8. synthese gewenste ruimtelijke structuur” en de bijhorende kaart 31 worden geschrapt. Zij worden vervangen door onderstaande tekst en bijhorende kaart. In de oorspronkelijke tekst zijn de laatste alinea’s over de ontwikkeling van een nieuw terrein te Bist en de ontwikkeling van Grote Puttingbaan geschrapt. De ontwikkeling van de parkzone Centraal-Nijlen is in de oorspronkelijke tekst geïntegreerd.

Op de kaart zijn volgende aanpassingen op basis van de woningbouwprogrammatie doorgevoerd:

- schrappen van de aanduiding “woonreservegebied”
- aanduiden van tot 2022 te reserveren gebieden voor wonen, met als label te reserveren gebieden voor wonen
- niet als kern aanduiden van te herbestemmen gebieden van wonen naar niet-wonen.

Inzake bedrijvigheid zijn volgende wijzigingen doorgevoerd:

- wijzigen van het label ‘bedrijvigheid met nabestemming op termijn’ naar ‘in te passen bedrijvensite’
- schrappen van de “zone voor lokaal bedrijventerrein via planologische ruil”.

Er is geopteerd om de site Lindekensbaan niet specifiek aan te duiden: het is de bedoeling dat deze site integraal is verweven in het te versterken hoofddorp Kessel.

Inzake toerisme en recreatie worden volgende aanpassingen doorgevoerd:

- weglaten van de concentratie en aanduiden van de parkzone Centraal-Nijlen, aansluitend bij het fort
- reduceren van drie concentratieplaatsen voor visinfrastructuur in de valleien tot twee
- aanvullen met landschappelijk-recreatieve eenheden als speerpunten.

Kaart R 7 gewenste ruimtelijke structuur

De verstedelijkte rug tussen Lier en Bouwel met de kernen Nijlen en Kessel / Kesselstation blijft de hoofddrager van voorzieningen en infrastructuur. In de regel wordt gestreefd naar verdichting binnen de kernen, behalve in de randzones met Lier en Bouwel waar het behoud van het boskarakter centraal staat. Voor Bevel staat de landelijkheid centraal.

N13 gaat als een openbaar vervoer en fietsas door de verstedelijkte as en biedt een aanvulling voor het openbaar vervoer van de spoorweg. Filters minimaliseren het oneigenlijk gebruik van de steenweg.

De open ruimte verbinding op de verstedelijkte as ter hoogte van Kesselse heide - Goorbossen, moet worden behouden en versterkt. Dit betekent dat nieuwe harde functies en bijkomende infrastructuur moeten worden geweerd. Bestaande harde functies krijgen slechts in beperkte mate en onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden. De open ruimte verbinding is deel van de parkzone Centraal-Nijlen en wordt door punctuele ingrepen als samenhangende structuur ook zichtbaar en herkenbaar tussen de kernen Kessel-Dorp en Kessel-Station. Ter hoogte van Kessel fort is onder andere een sportlandschap in deze parkzone ingebed. De open ruimte verbinding ter hoogte van de Bevelse beek en de versterking van het Molenbos moeten een verdere dichtslibbing tussen Nijlen en Bevel verhinderen.

Ten zuiden van de verstedelijkte as staan open ruimte functies centraal met de landbouw als hoofdgebruiker en -beheerder. De grondgebonden rundveeteelt moet daarbij de drager blijven. In functie van het fysisch systeem en de landschappelijke randvoorwaarden wordt het agrarisch gebruik er verder gedifferentieerd met in een aantal gebieden ruimte voor agrarische verbreding en medegebruik (natuur en recreatie). Ter hoogte van Visseneinde wordt de kleinschaligheid van het landschap behouden.

De structurerende werking van beide Netes moet worden behouden en versterkt. Dit structurerend karakter moet op een aantal plaatsen opnieuw beter landschappelijk worden vertaald door onder meer de lokale herintroductie van winteroverstromingen en stimulering van graslandgebruik. Ook een aantal andere landschappelijke overgangen moet worden gemarkeerd.

Beide Netes hebben een rol in de bovenlokale natuurlijke structuur. Vooral in het westelijk deel van beide Netes moet de natuurfunctie (als hoofdfunctie) worden versterkt. Naast delen van de Netes zijn ook Kesselse heide, Goor, omgeving van Kruiskensberg en Lindekensbeek - Rotbeek natuurlijke zwaartepunten. De kleinere natuureilanden in combinatie met de droge en natte corridors zorgen voor de samenhang van verspreide natuurwaarden en geven ook invulling aan het gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang tussen Nijlense Beek - Visseneinde - Elzen.

De voorzieningen voor de vissport blijven geënt op beide Netes maar worden geordend door het aanduiden van een twee zwaartepunten, aansluitend bij de kernen. Verspreide visvijvers zijn niet gewenst. Voor verblijfsrecreatieve infrastructuur wordt ruimte voorzien aansluitend op de kern van Nijlen. De landschappelijk toeristische eenheden vormen de basis voor de toekomstige toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de open ruimte. Ook het park Centraal-Nijlen (met onder andere het sportpark tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station) is één van deze eenheden.

9 GEWENSTE RUIMTELIJKE MICROSTRUCTUUR

9.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN KESSELSE HEIDE - GOOR

De "kaart 32: Gewenste ruimtelijke microstructuur Kesselse heide - Goor" wordt vervangen door onderstaande kaart. Ten opzichte van de oorspronkelijke kaart wordt:

- de Kesselse sportas in de buurt van het fort van de kaart verwijderd. In de plaats komt een raster als aanduiding van de parkzone Centraal-Nijlen
- de label 'te begrenzen regionaal bedrijventerrein' aangepast naar 'in te passen Artilat site'
- de label 'strikte aflijning bebouwing + vrijwaring van de open ruimte verbinding' wordt aangepast naar 'te vrijwaren en versterken ruimte voor de open ruimte verbinding'

De subtitel "Geen ruimte voor bedrijvigheid op lange termijn" en de bijhorende tekst worden geschrapt en vervangen door onderstaande subtitel "In te passen Artilat site" en bijhorende tekst.

Kaart R 8 gewenste ruimtelijke microstructuur Kesselse heide - Goor

IN TE PASSEN ARTILAT SITE

De gemeente wenst de Artilat site beter in te passen in haar omgeving en zo mogelijk synergie met de omliggende buurt te ontwikkelen. Een herschikking van de bestaande bestemmingen voor bedrijvigheid is mogelijk. Dit kan door het natuurgebied tussen beide bedrijventerreinen te herbestemmen voor bedrijvigheid. Het is daarbij niet de bedoeling bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te realiseren. Het terrein ten oosten van de in gebruik genomen delen van de Artilat site wordt herbested naar natuurgebied. Deze herschikking laat toe de open ruimte verbinding te vrijwaren en zo mogelijk te versterken.

9.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN NIJLEN

De "kaart 33: Gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Nijlen" wordt vervangen door onderstaande kaart.

Ten opzichte van de oorspronkelijke kaart wordt:

- de zone voor lokaal bedrijventerrein via planologische ruil van de kaart verwijderd
- de label 'regionaal bedrijventerrein met zachte nabestemming op termijn' aangepast naar 'in te passen Artilat site'
- de kaart met de woningbouwprogrammatie geïmplementeerd:
 - reeds ontwikkelde gebieden worden geschrapt
 - voor 2017 voor wonen te ontwikkelen binnengebieden (woongebied en woonuitbreidingsgebied) worden aangeduid
 - aan te snijden gebieden vanaf 2017 worden aangeduid met een nieuw legende-element (licht grijs)
 - binnengebieden die minstens tot 2022 worden gereserveerd, worden aangeduid met een nieuw legende-element.

In de tekst is een verdere opdeling aangebracht. Hierbij is:

- de tekst met betrekking tot het voorzieningenniveau behouden
- de tekst met betrekking tot de bedrijvigheid bijgesteld in functie van de Artilat site (reeds beschreven onder Kesselse heide - Goor), de keuze om geen bijkomend bedrijventerrein te ontwikkelen en de keuze om resoluut te opteren voor een verweving van de bedrijvigheid met het wonen
- de tekst met betrekking tot de nieuwe woonontwikkelingen, geactualiseerd conform de aangepaste woningbouwprogrammatie

- de tekst met betrekking tot de dorpskern als uitvalsbasis, trekpleister en toegangspoort verfijnd met de ontwikkeling van een samenhangend groen netwerk waarbij de uitspraken met betrekking tot de Nijlense beek licht zijn aangepast en ingebracht.

Kaart R 9 gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Nijlen

STERK UITGEBOUWD VOORZIENINGENNIVEAU IN HET CENTRUM

Nijlen moet in de toekomst de grootste kern blijven met een sterk uitgebouwd gemeentelijk voorzieningenniveau.

- De gemeentelijke voorzieningen en de publieke diensten worden voorzien in de handelslocatie 'centrumzone'. Heel het winkelapparaat en de publieke diensten moeten geconcentreerd en op loopafstand van mekaar worden ingeplant.
- Bij de verdere uitbouw is extra aandacht noodzakelijk voor Statiestraat als voorzieningenas tussen de kerk en het station. De herinrichting van de stationsomgeving is een eerste stap.
- De inrichting van Statiestraat kan een tweede stap zijn. Het resultaat moet zijn dat het station via stedenbouwkundige inrichting van het publiek domein mee kan profiteren van de centrumdynamiek en wordt opgewaarderd tot een aantrekkelijk openbaar vervoerknooppunt.
- In de handelslocaties Nieuwe Parochie en Achterbist blijft de handelsactiviteit min of meer afgestemd op de dagelijkse behoeften. De uitbreiding van winkels met een grote verkoopsoppervlakte en ruime parkeermogelijkheden moet worden beperkt. Nieuwe supermarkten zijn er niet meer aangewezen om een uitholling van de centrumzone te vermijden.
- De inrichting van de steenwegen als openbaar vervoers- en fietsas samen met het voorzien van verkeerspoorten en centrumpoorten, moet bijdragen tot aantrekkelijke handelszones en veilige schoolomgevingen waar langzaam verkeer primeert.

BEDRIJVIGHEID

Bedrijvigheid maakt wezenlijk deel uit van het functioneren van de kern van Nijlen.

- De bedrijvzone aan de noordelijke rand van de kern wordt behouden en krijgt een maximale contour ten aanzien van de open ruimte richting Nete en Laak. Het profiel van Laureys Gewatstraat wordt aangepast aan de ontsluitingsbehoefte van het bedrijventerrein.
- De omgeving van het containerpark wordt omgevormd tot zone voor openbaar nut. De gewestplangrens wordt de maximale contour. Indringing in de Kesselse heide moet worden tegengegaan.
- Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich inpassen in de kern indien ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en een beperkte verkeersdynamiek hebben. Op de invalswegen die als economische dragers zijn aangeduid, kunnen economische activiteiten met een hogere dynamiek worden toegelaten.
- De omgeving Heibloemstraat - Nijlen Bist - Molenvaartstraat komt in aanmerking voor het opnemen van de behoefte aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid met een lokaal karakter hobbylandbouw. De vallei van de Nijlense Beek (met voldoende buffer) stelt een harde oostelijke grens aan dit gebied.

RUIMTE VOOR NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN

Open ruimte en stedelijke structuren worden gebruikt om grenzen te stellen aan de toekomstige groei. De spoorweg, de Nijlense beek, de Visbeek, het Goor, de Kesselse heide en de Heerbeemden zijn structurerend voor de groei van Nijlen.

De groei van Nijlen wordt daardoor niet tegengewerkt aangezien er voldoende woonuitbreidingsgebieden en niet-uitgeruste woongebieden in het bebouwd weefsel gelegen zijn. De toekomstige ontwikkeling van deze gebieden is gekoppeld aan de andere kernen via de fasering beschreven in de woningbouwprogrammatie. Daarnaast wordt gestreefd naar een hogere dichtheid in de kern via compactere bouwtypes.

- In de zones met overwegend halfopen en in mindere mate open of gesloten bebouwing moeten meer combinaties worden gemaakt met halfopen en gesloten bebouwing.
- In de randen van de kern en de recentere wijken waar de open bebouwing domineert, moeten meer combinaties met halfopen en open bebouwing voorzien worden.
- De lage dichtheden in de verkavelde bossen (Paddekotse heide en Molenheide) worden ook in de toekomst nagestreefd. De groene verschijningsvorm moet behouden blijven.
- De ontwikkeling van niet-uitgeruste woonzones moet worden gestimuleerd aan dichtheden van minimum 15 woningen/ha. In een aantal gebieden (Akkerschraat - Schransstraat) en Klokkenlaan zal evenwel rekening moeten worden gehouden met randvoorwaarden op vlak van water of groen en zullen de dichtheden bijgevolg lager liggen.

RADIAAL WEGENNET MET ENKELE VERFIJNINGEN

Het wegennet wordt duidelijk gestructureerd via functietoewijzing en inrichting. De radiale structuur wordt in globa behouden maar een verfijning moet de nadelen ervan beperken.

- Het functioneren van de steenwegen wordt afgestemd op openbaar vervoer, fietsen en bestemmingsverkeer. De aaneenschakeling van kruispunten wordt teruggebracht door een aantal straten af te sluiten langs N13 en N116. De filter en de poorten dragen bij tot ruimtelijke dimensionering, lagere verkeerssnelheden en een aantrekkelijk verblijfsgebied.
- De selectie van wijkverzamelwegen beperkt het aantal kruispunten op de steenwegen en maakt het mogelijk om zones 30 in te voeren. Deze interne circulatie moet er bovendien voor zorgen dat de fiets in de kern sneller is dan de auto.
- Bijkomende fietsverbindingen van en naar de scholen moeten met bijzondere aandacht worden onderzocht. Zij zorgen voor een vlot en veilig schoolnetwerk.
- De spoorlijn kruist de steenweg en draagt bij tot de filtervorming (gesloten overweg beperkt de doorstromingsnelheid van doorgaand verkeer). Het station moet via de inrichting van zijn omgeving een hoge reizigersdynamiek opnemen. De herinrichting van Statiestraat moet een attractieve koppeling tussen het handelsgebeuren en het station tot stand brengen. Beide opties moeten er voor zorgen dat het station zich als intermodaal knooppunt van intergemeentelijk en voorstedelijk niveau kan waarmaken.

DORPSKERN MET EEN SAMENHANGENDE GROENSTRUCTUUR: UITVALSBASIS, TREKPLEISTER EN TOEGANGSPOORT VOOR RECREATIE EN TOERISME

Concentraties van sportvoorzieningen worden verder in het kernweefsel uitgebouwd. Aansluitend op de kern worden twee locaties weerhouden voor sport en recreatie.

- De voetbalvelden in het woonuitbreidingsgebied aan Goorstraat worden bestendigd. Het voortbestaan van de voetbalfunctie wordt gegarandeerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het uitvoeringsplan.
- Voor de recreatieve voorzieningen ter hoogte van Molenbos geldt de straat Molenbos, in het zuiden geflankeerd door een versnipperde bosstructuur, als harde zuidelijke grens. Eventuele behoeften moeten ten noorden ervan worden opgevangen. De bosstructuur markeert de overgang tussen bebouwde en open ruimte en komt in aanmerking voor

zacht recreatief medegebruik met een minimum aan infrastructuur (speelbos enz.). Van het ingesloten gebied tussen de woonkern en de recreatieve voorzieningen is de huidige bestemming (bosgebied) achterhaald. Via een ruimtelijk uitvoeringsplan moet dit gebied worden geordend.

Aansluitend op het recreatiegebied ter hoogte van Kesselse heide/Achterbist kunnen vakantiehuisjes worden ontwikkeld in de richting van de kernbebouwing. De Goorkantloop geldt als maximale noordelijke grens.

Voor het centrum van Nijlen wordt een samenhangende groenstructuur uitgewerkt uitgaande van volgende elementen:

- groene invalswegen (Albertkanaalstraat, J.E. Claeslaan en Gemeentestraat, Nonnestraat, Rector Ramstraat en Bevelsesteenweg)
- een groene en verder te vergroenen spoorinfrastructuur
- Nijlense beek, mee in beeld gebracht door het doortrekken van het Beekpark tot Gemeentestraat, de inpassing van sporthal en pastorie als paviljoenen in een groene setting en de beperking van het parkeren aan de pastorie
- diverse groene stapstenen die binnendringen tot in de kern van Nijlen (park achter het gemeentehuis, gevrijwaarde groene ruimten in de ontwikkelde binnengebieden, groene pleinen, solitaire bomen).

Dit netwerk wordt minstens gedeeltelijk gekoppeld aan het nieuw recreatief netwerk zoals beschreven onder 7.2.

De Nijlense beek wordt morfologisch vastgelegd in de stedenbouwkundige inrichtingsschetsen van de noord- en zuidkant.

- Ten noorden worden de sportvoorzieningen ingepast (zie hierboven).
- In de kern moet de beek terug zichtbaar worden tussen Githo en de spoorweg.
- Ten zuiden blijft de beek als een parkstructuur gekoppeld aan de kunstacademie in het kasteeldomein Tibourschrans.

9.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN KESSEL

De "kaart 34: Gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Kessel" wordt vervangen door onderstaande kaart.

Ten opzichte van de oorspronkelijke kaart zijn er volgende wijzigingen.

- De Kesselse sportas in de buurt van het fort van de kaart wordt verwijderd.
- De parkzone Centraal-Nijlen (als landschappelijk-recreatieve eenheid) wordt aangeduid als één geheel. Zij komt ten dele in de plaats van de oorspronkelijke aanduiding 'gebieden met groene verschijningsvorm' waar zij doorloopt binnen de afgelijnde kern.
- Deze aanduiding van de parkzone Centraal-Nijlen wordt aangevuld met een aanduiding voor het "sportlandschap ingebed in de parkzone Centraal-Nijlen".
- De kaart met de woningbouwprogrammatie wordt geïmplementeerd.
- Reeds ontwikkelde gebieden worden geschrapt.
- Het gebied met een kans op verweven ontwikkeling van bedrijvigheid en wonen wordt aangeduid (site Lindekensbaan) met een nieuw legende-element. De aanduiding van een terrein voor kleine niet-hinderlijke bedrijven is in de aanduiding geïntegreerd.
- Voor 2017 voor wonen te ontwikkelen binnengebieden (woongebied en woonuitbreidingsgebied) worden aangeduid.
- Aan te snijden gebieden vanaf 2017 zijn hier afwezig.
- Binnengebieden die minstens tot 2022 worden gereserveerd, worden aangeduid met een nieuw legende-element.
- Het gebied Voetweg - Kraaistraat (gebied 4 van de programmatie) wordt herbestemd naar open ruimte en valt dus buiten de afgelijnde kern.

In de tekst is een verdere opdeling aangebracht. Hierbij zijn volgende elementen behouden of juist aangepast.

- De ontwikkeling als één geheel wordt genuanceerd: Kessel-Dorp is door de provincie geselecteerd als hoofdkern, Kessel-Station als woonkern. Er wordt een samenhangende ontwikkeling voorzien met de parkzone Centraal-Nijlen als scheidingsmiddel en als bindmiddel.
- De tekst met betrekking tot de voorzieningen is integraal overgenomen.
- Met betrekking tot de concentraties aan voorzieningen is de sportas langs Puttingbaan geschrapt. Er is geopteerd voor een ingebed sportpark.
- Inzake bedrijvigheid is geopteerd om voor de site Lindekensbaan een ontwikkeling te voorzien waarin kleinschalige bedrijvigheid is verweven met wonen. Hierdoor kan deze plek in het centrum van Kessel-Station op een kwaliteitsvolle manier tot ontwikkeling komen. In het oorspronkelijk structuurplan was hier geen verweven ontwikkeling voorzien.
- De tekst inzake wonen is aangepast in samenhang met de geactualiseerde woningbouwprogrammatie.
- De tekst inzake het wegennet is behouden.

Kaart R 10 gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Kessel

ONTWIKKELING VAN EEN NIEUWE SAMENHANG: DE PARKZONE CENTRAAL-NIJLEN ALS BINDING EN SCHEIDING

De bebouwingstoename is zeer chaotisch verlopen door de rare sprongen in het gewestplan. Landschappelijke structuren vervaagden en werden juridisch verlegd (Kloosterheide). Verlinting verbindt de parochies en uitbreidingsgebieden vullen de gaten op. Omwille van de interne samenhang worden Kessel-Dorp en Kessel-Station uitgewerkt als één ruimtelijk geheel. Dit wil echter niet zeggen dat beide kernen met elkaar versmelten. Met name de ontwikkeling van de samenhangende landschappelijk-recreatieve eenheid parkzone Centraal-Nijlen tussen beide kernen moet bijdragen tot het behoud van de eigen identiteit van beide kernen (zie ook 7.3.3). Het is juist de behandeling als één ruimtelijk geheel die ervoor zorgt dat ook deze parkzone als bind- en scheidingsmiddel in het vizier komt.

HOGE GRAAD VAN VOORZIENING IN KESSEL-CENTRUM, IETS MINDER IN KESSEL-STATION

Het nieuw geheel behoudt een hoge graad van zelfvoorziening, zij het met twee centrumgebieden.

- Kessel-Dorp is het hoofddorp. Het winkelapparaat blijft er van grotere betekenis dan in Kessel-Station. De aanwezigheid van het rusthuis, het cultureel centrum, meerdere scholen en een groter potentieel woongebied ondersteunen deze visie.
- Kessel-Station is geselecteerd als woonkern. Het winkelapparaat richt er zich op een kleiner afzetgebied. Het station wordt door de provincie niet als sterk structuurbepalend gezien zodat het winkelapparaat geen sterke groei moet waarmaken.
- De inrichting van de steenwegen moet bijdragen tot aantrekkelijke handelszones. Langs N13 staat ook een veilige schoolomgeving voorop.

CONCENTRATIES VAN RECREATIEVE VOORZIENINGEN IN DE KERN, EEN SPORTLANDSCHAP IN DE CENTRALE PARKZONE

Concentraties van sportvoorzieningen worden zowel binnen het kernweefsel als, aansluitend bij het fort, in de parkzone Centraal-Nijlen uitgebouwd. Aansluitend op de kern wordt slechts één bijkomende locatie weerhouden voor recreatie.

- De voetbalclub in de recreatiezone van Toekomststraat en de voorzieningen aan N13 richting Lier ondersteunen een kerngericht beleid voor de verweving van functies. Lokaal wordt de woonbestemming hiervoor herbestemd.
- De voetbalvoorzieningen van Kessel-Station, gelegen in de Kesselse heide, worden geherlokaliseerd naar de omgeving van het fort in de parkzone Centraal-Nijlen. De ontwikkeling gebeurt dusdanig dat het resulterend sportlandschap is ingebed in het te vrijwaren sportlandschap (zie ook 7.3.3). De verbinding naar beide kernen gebeurt via het fijnmazig netwerk van trage wegen doorheen dit sportlandschap.
- De natuurlijke potentie van Kessel fort wordt gevrijwaard van verdere aantasting.
- De visvijvers buiten de kern die aansluiten op de verlinting van Bartstraat, worden als een concentratiegebied voor visrecreatie weerhouden. Zij worden ingebed in de landschappelijk-recreatieve eenheid van de Grote Nete.

BEDRIJVIGHEID VERWEVEN IN DE KERN

Ook in Kessel maakt de bedrijvigheid wezenlijk deel uit van het functioneren van de kern.

- De bedrijvzone aan de noordelijke rand van de kern wordt behouden en krijgt een maximale contour ten aanzien van de open ruimte in de richting van Kesselse heide. De ontsluiting wordt voorzien via Lindekensbaan.
- De bedrijvzones rond Kessel-Station krijgt een nieuwe ontwikkeling waarbij de verweving tussen bedrijvigheid en wonen centraal staat (zie 5.3.1). Wonen wordt gesitueerd langs Lindekensbaan en kleinschalige bedrijvigheid zorgt voor een buffer naar het spoor. De kleinschalige opdeling van het gebied en de ontsluiting van de bedrijven dragen bij tot de verweving.
- De bedrijvenconcentratie langs N13 richting Nijlen wordt bestendigd. Uitbreiding is niet aangewezen gelet op de ligging buiten de kern en tegen de open ruimte verbinding van Kesselse heide - Goor.
- Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich inpassen in de kern voor zover zij verweefbaar zijn met de woonfunctie en een beperkte verkeersdynamiek hebben. Op de invalswegen die als economische dragers zijn aangeduid, kunnen economische activiteiten met een hogere dynamiek worden toegelaten.

BEHOUD VAN DE OPEN RUIMTE ROND HET NIEUW GEHEEL

Open ruimte structuren worden gebruikt om grenzen te stellen en de contour van het nieuw geheel te bepalen. De Kleine Netevallei en de versnipperde bosstructuur, het oud militair domein, de Lindekensbeek en het fort zijn structurerend voor de groei.

RUIMTE VOOR NIEUWE WOONONTWIKKELINGEN IN DE TWEE KERNEN

De groei van Kessel wordt van binnenuit gestuurd en zet de versnippering van beide parochies om tot een duidelijke kernstructuur. Er wordt ingezet op een kwalitatieve en kwantitatieve kernversterking met de verweven ontwikkeling op de site Lindekensstraat en de site Zagerijstraat - Pastoriestraat.

Binnen het bestaand woonweefsel wordt algemeen is een iets hogere dichtheid nagestreefd om de norm van 15 woningen/ha te kunnen halen.

- In de zones met overwegend halfopen en in mindere mate open of gesloten bebouwing moeten meer combinaties worden gemaakt met halfopen en gesloten bebouwing.

- In de randen van Kessel-Dorp, Kessel-Station en de recentere wijken waar de open bebouwing domineert, moeten meer combinaties van halfopen en open bebouwing worden voorzien.
- De lage dichtheden in het verkaveld bos (Torenven/Kloosterheide) worden ook in de toekomst nagestreefd. De groene verschijningsvorm moet behouden blijven conform het concept van het 'groen lappendeken'. De eigenheid van de kasteelparken kan erdoor bewaard blijven.

In de centrale parkzone worden evenwel lagere dichtheden naar voor geschoven. Dit laat toe ruimte te vrijwaren voor de samenhangende parkstructuur en eventuele maatregelen met betrekking tot het aspect water. Binnen datzelfde kader wordt ook de ontwikkeling van een aantal woonuitbreidingsgebieden uitgesteld. De betrokken gebieden worden gereserveerd om zo nodig pas na 2022 tot ontwikkeling te kunnen komen.

Lokaal krijgen daarnaast ook gebieden die nu voor wonen zijn bestemd, een andere open ruimte bestemming, hetzij om de ontwikkeling van de groene parkzone mee mogelijk te maken, hetzij om de kern een duidelijke aflijning te geven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de omgeving Gasthuisstraat waar de natte gronden niet in aanmerking komen om te bebouwen, mede omdat Lindekensbeek als maximale zuidelijke grens van de kern wordt aangewend. Rond het rusthuis wordt, verder van de vallei, wel nog ruimte gevrijwaard om zo nodig het rusthuis ontwikkelingskansen te geven.

STRUCTURERING VAN HET WEGENNET

Ook in Kessel is een duidelijke structurering van het wegennet noodzakelijk via functietoewijzing en inrichting. De infrastructurale nadelen van de lineaire uitbouw langs N13 worden zoveel mogelijk beperkt.

- Het functioneren van N13 wordt afgestemd op openbaar vervoer, fietsen en bestemmingsverkeer. De aaneenschakeling van kruispunten, een gevolg van de lineaire uitbouw van Kessel-centrum, wordt teruggebracht door een aantal straten af te sluiten van N13. De filter en de poorten dragen bij tot ruimtelijke dimensionering, lagere verkeerssnelheden en een aantrekkelijk verblijfsgebied.
- Stationssteenweg functioneert als ruimtelijke drager van Kessel-Station en als verbinding tussen beide parochies. De oost-westschakels (tussen wonen en school, wonen en bedrijven) moeten worden beveiligd ter hoogte van de verzamelwegen.
- De selectie van wijkverzamelwegen beperkt het aantal kruispunten en brengt structuur in de diffuse opbouw van Kessel als geheel.
- Bijkomende fietsverbindingen van en naar de scholen moeten met bijzondere aandacht worden onderzocht en zorgen voor een vlot en veilig schoolnetwerk.

9.4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERN BEVEL

De "kaart 35: Gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Bevel" wordt vervangen door onderstaande kaart. Ten opzichte van de oorspronkelijke kaart zijn er volgende wijzigingen.

De kaart met de woningbouwprogrammatie wordt geïmplementeerd. Het betreft:

- de gefaseerde ontwikkeling in het centrum met de gebieden Bevel-Dorp op korte termijn (voor 2017) en Netepad - Laarstraat 1 op iets langere termijn (vanaf 2017)
- de ontwikkeling van het gebied 'Heiaard'
- het tot 2022 reserveren van Kerselaarshof en Netepad.

In de tekst is een verdere opdeling aangebracht. De aanpassingen zijn beperkt tot het gedeelte met betrekking tot de woningbouwprogrammatie. Hierbij zijn de krachtlijnen voor de ontwikkeling van de kern, zoals beschreven in de gewenste nederzettingsstructuur, geïntegreerd.

Kaart R 11 gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Bevel

ZELFVOORZIENENDE WOONKERN

Bevel blijft een zelfvoorzienende kleine kern in de open ruimte ten zuiden van de verstedelijkte as.

- Heel het winkelapparaat kan zich verder ontwikkelen langs de hoofdstraat (handelslocatie). De handelsactiviteit blijft afgestemd op de dagelijkse behoeften.
- De inrichting van de hoofdstraat moet bijdragen tot een aantrekkelijk woon- en winkelklimaat.

KLEINSCHALIGE, LOKALE SPORTVOORZIENINGEN

De sportvoorzieningen worden kleinschalig gehouden en blijven afgestemd op het lokaal niveau. Aansluitend op de kern worden twee locaties weerhouden voor recreatie.

- De sportfuncties in de zone 'Broekveld' worden behouden, evenals de voetbalvelden, aansluitend op de kern. Een geleidelijke overgang naar de open ruimte wordt erdoor gewaarborgd.
- De sportvoorzieningen, grenzend aan de lintbebouwing van Heikant, worden weerhouden indien het sublokaal (niveau gehucht) wordt behouden. De huidige bestemming kan als maximale grens worden beschouwd.

VERWEVING VAN KLEINE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich inpassen in de kern voor zover zij verweefbaar zijn met de woonfunctie en een beperkte verkeersdynamiek hebben. Specifieke zones voor bedrijvigheid worden enkel in Kessel en Nijlen weerhouden.

GEEN UITBREIDING VAN DE KERN

Omwille van de sterke landschappelijke en agrarische kwaliteiten van de omgeving is het belangrijk dat Bevel geen sterke uitbreiding meer kent. De contour moet duidelijk worden vastgesteld, in het bijzonder richting Grote Netevallei waar enkel nog een kleinschalige recreatieve ontwikkeling wordt toegelaten. Omwille van de compactheid van de kern kunnen herbestemmingen worden doorgevoerd aan de rand van het dorp (van woongebied naar open ruimte).

Het open bebouwingspatroon in Bevel moet dan ook aan een grotere dichtheid worden ingevuld om de norm van 15 woningen/ha te kunnen halen.

- In de zones met overwegend halfopen en in mindere mate open of gesloten bebouwing moeten meer combinaties worden gemaakt met halfopen en gesloten bebouwing. Vooral de ontwikkeling van de niet-uitgeruste woonzone tegenover de kerk moet op een stedenbouwkundig doordachte en kwalitatief hoogstaande manier worden ingevuld. Hierbij gelden de principes beschreven onder 4.3.2. Er wordt rond de kerk een centrale, lager gelegen dorpsweide ontwikkeld op schaal van de woonkern. Zij zorgt voor geborgenheid in het centrum. De verschillende functies en

woningen rond deze weide zijn naar deze ruimte gericht. Nieuwe woonontwikkelingen zorgen voor een goede sociale mix.

- Het grootste deel van de kern wordt gedomineerd door open bebouwing. Meer combinaties met halfopen en open bebouwing zijn er aangewezen. De ontwikkeling van de niet-uitgeruste woonzone Laarstraat 2 (ten zuiden van de kern) moet bijzondere aandacht gaan naar de afwerking van de kernrand. Deze ontwikkeling wordt pas op langere termijn (na 2022) voorzien.

VERBLIJFSKWALITEIT ALS BASIS VOOR DE INRICHTING VAN HET WEGENNET

Het wegennet blijft opgebouwd rond de twee grote straten (Bevel-Dorp en Nijlensesteenweg) waarop de wijken via in-steekwegen zijn aangesloten. Een herinrichting van beide straten staat steeds in het teken van lagere verkeerssnelheden en een aantrekkelijk verblijfsgebied.

VI VAN VISIE NAAR PRAKTIJK

De "kaart 36: maatregelen" uit het oorspronkelijk gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt geschrapt.

2 MOGELIJKE MAATREGELEN

Onder de titel "mogelijke maatregelen" worden verschillende maatregelen aangepast. Aanpassingen worden doorgevoerd onder:

"2.1. Algemene maatregelen"

"2.2. Mogelijke maatregelen met betrekking tot de ruimtelijk-economische structuur"

"2.3. Mogelijke maatregelen met betrekking tot de nederzettingsstructuur"

"2.5. Mogelijke maatregelen met betrekking tot de toeristisch-recreatieve structuur"

Zij worden in wat volgt behandeld per onderliggende titel.

Na de tekst in het hoofdstuk "2.8 Mogelijke maatregelen met betrekking tot zonevreemde infrastructuur" wordt een nieuwe titel toegevoegd:

"2.9. Mogelijke maatregelen met betrekking tot de verkeers- en vervoersstructuur".

De tabel "overzicht mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur", die dit hoofdstuk afsluit in het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan, wordt geschrapt.

2.1 ALGEMENE MAATREGELEN

Achteraan wordt een nieuwe titel "strategische projecten ter uitvoering van het structuurplan" met bijhorende tekst ingevoegd.

STRATEGISCHE PROJECTEN TER UITVOERING VAN HET STRUCTUURPLAN

Ter uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur kan de gemeente strategische projecten initiëren. In een strategisch project wordt op een geïntegreerde wijze toegewerkt naar een bepaald doel. Er wordt een organisatie- en overlegstructuur opgericht die onder leiding staat van een (politieke) stuurgroep. De stuurgroep werkt samen met diverse relevante actoren. Daarmee wordt een sectoroverschrijdende aanpak beoogd.

Strategische projecten richten zich veelal op specifieke gebieden waar diverse belangen spelen en een zekere complexiteit heerst. Vanwege de gebiedsgerichte aanpak is ontwerpend onderzoek een handig middel om ideeën te verbeelden en scenario's van mogelijke ingrepen af te toetsen. Het onderzoek dient als input voor overlegondes, workshops enz.

Om een strategisch project op te starten, maakt de gemeente in haar jaarlijkse beleid- en beheercyclus middelen vrij (financieel, personeel enz.). Met de gebiedsgerichte insteek wordt getracht om koppelingen te leggen met diverse (geplande) investeringsprogramma's van overheidspartijen. Ook worden marktinvesteringen afgetast. Daarnaast wordt, afhankelijk van het gebied en de materie, nagegaan welke mogelijkheden omtrent subsidiëring er zijn (bijvoorbeeld vanuit de Vlaamse overheid of de Europese unie).

2.2 MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Onder de subtitel "Sturen van functionele verweving binnen de kernen" wordt maatregel 13 (met betrekking tot de afbakening van de handelslocaties) geschrapt en vervangen door onderstaande maatregel 13.

De subtitel "ruimte vrijmaken voor lokale bedrijven" en de bijhorende maatregelen 14 en 15 worden geschrapt.

In de plaats worden onderstaande subtitels en bijhorende maatregelen ingepast:

- "Zorgen voor verweving op de site Lindekensbaan" met bijhorende maatregelen 14
- "Zorgen voor inpassing van de Artilat site in de omgeving" met bijhorende tekst en maatregel 15

STUREN VAN FUNCTIONELE VERWEVING BINNEN DE KERNEN

13. De gemeente kan in samenwerking met relevante actoren onderzoek uitvoeren naar een gedragen toekomstperspectief en daaraan gekoppelde ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel. De gemeente kan één of meerdere masterplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken ter ondersteuning van dit toekomstperspectief. In ruimtelijke uitvoeringsplannen worden onder andere de handelslocaties begrensd, de mogelijke functies bepaald en de voorschriften met betrekking tot parkeren vastgelegd.

ZORGEN VOOR VERWEVING OP DE SITE LINDEKENSBAAN

14. De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor de herbestemming van de site 'Lindekensbaan'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt een verweving van bedrijvigheid met wonen mogelijk. Er wordt geen milieubelastende industrie meer toegelaten. Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijven, actief op vlak van onderzoek en ontwikkeling of binnen de creatieve sector, zijn wel mogelijk. Hiermee verweven wordt ook een invulling met wonen en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk gemaakt. De bedrijvigheid wordt vooral aan de zuidelijke zijde voorzien, toegankelijk via Lindekensbaan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet voorwaarden en mogelijkheden die bij de inrichting van het gebied zorgen voor een opdeling die bijdraagt tot kleinschaligheid en verweefbaarheid, voor een netwerk van verbindingen als basis voor gemeenschappelijkheid en voor een variëteit in woon- en werktypologieën die geënt is op de verweving van de verschillende activiteiten.

ZORGEN VOOR INPASSING VAN DE ARTILAT SITE IN DE OMGEVING

15. De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor de herbestemming van de zone in en rond de Artilat site naar een gebied voor lokale bedrijvigheid. Er wordt geen milieubelastende industrie meer toegelaten. Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en bedrijven, actief op vlak van onderzoek en ontwikkeling en binnen de creatieve economie, zijn wel mogelijk. Het natuurgebied tussen de twee bedrijventerreinen wordt omgezet naar een zone voor bedrijvigheid. In de plaats wordt ten oosten van het bestaande bedrijf gebied omgezet naar natuur. Er worden voorwaarden ingebouwd die ecologisch groenbeheer, gebruik van een gesloten watersysteem en hernieuwbare energievoorzieningen, optimaal ruimtegebruik en duurzame mobiliteit centraal stellen bij de inrichting van het gebied. Het plan voorziet een graduele overgang van de buffer naar de Kesselse heide, een brede, representatieve groene voortuin langsheen Koningsbaan en de afwezigheid van bijkomende aansluitingen op Koningsbaan of Kannaertsstraat. Een flexibele configuratie van het bedrijventerrein is mogelijk. Ten oosten van het terrein is, binnen het nieuw natuurgebied, de realisatie van een landschappelijke en toeristisch-recreatieve toegang naar Kesselse heide mogelijk. De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt daarom bij voorkeur geflankeerd door het strategisch project waarin de toegangzone Kesselse heide vanuit Nijlen-centrum wordt behandeld (zie ook maatregel 71).

2.3 MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Onder de titel "2.3 Mogelijke maatregelen met betrekking tot de nederzettingsstructuur" worden de laatste subtitel "Herbestemmen van gronden om de kernen beter te structureren" en de bijhorende maatregelen 37 tot en met 50 geschrapt. In de plaats worden volgende subtitels met bijhorende maatregelen ingepast:

- "Waken over fasering door het niet mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen vooraf" (maatregelen 37 tot en met 40)
- "Opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen met het oog op het mogelijk maken van een kwaliteitsvolle ontwikkeling van het wonen" (maatregelen 41 tot en met 46)
- "Herbestemmen van gronden om de kernen beter te structureren" (maatregelen 47 tot en met 49)
- "Beperken van de bebouwingstoename in de open ruimte" (maatregel 50).

De nieuwe maatregelen hebben vooral te maken met de gewijzigde woningbouwprogrammatie. Maatregel 50 is hierop een uitzondering. De inhoud van deze maatregel is overgenomen uit het oorspronkelijk structuurplan, maatregel 41.

In het oorspronkelijk structuurplan is een materiële fout geslopen waardoor ook de mogelijke maatregelen met betrekking tot verkeer en vervoer onder deze kop zijn ondergebracht (maatregelen 43 tot en met 50). Achteraan onder titel "2. Mogelijke maatregelen" wordt daarom een nieuwe titel "2.9. Mogelijke maatregelen met betrekking tot verkeer en vervoer" met bijhorende acties ingevoegd. De nummering van de maatregelen loopt door.

WAKEN OVER FASERING DOOR HET NIET MOGELIJK MAKEN VAN NIEUWE ONTWIKKELINGEN VOORAF

37. Er wordt geopteerd om het binnengebied in het woongebied Netepad - Laarstraat (1) niet te ontwikkelen voor 2017. Om deze fasering mogelijk kan de gemeenteraad beslissen geen goedkeuring te verlenen voor de aanleg van nieuwe wegenis voor ontsluiting van dit gebied of om de fasering in een op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan te voorzien.

38. Er wordt geopteerd om een aantal gebieden in woonuitbreidingsgebied niet te ontwikkelen voor 2017. In Nijlen-centrum betreft het de gebieden Doelstraat - Ophoven 1 (8b), Bovenstraat - Dorsel (9) en Klokkenlaan 1 (12a). De gemeente zal geen ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken die de ontwikkeling van het gebied voor 2017 mogelijk maakt. Het is evenmin de bedoeling dat deze gebieden voor die periode worden ontwikkeld in functie van de creatie van een voldoende aanbod aan sociale woningen. De gemeente kan er bij de betrokken huisvestingsmaatschappijen voor ijveren het aanbod aan sociale woningen nodig voor de realisatie van het sociaal objectief op andere plekken te realiseren. Tevens kan zij beslissen geen wegenis goed te keuren die de ontsluiting van deze gebieden mogelijk maakt.
39. Er wordt geopteerd om een aantal binnengebieden in het woongebied niet te ontwikkelen voor 2022. In Nijlen-centrum betreft het de gebieden Zwaluwenlaan - Broechemsesteenweg (3). In Bevel betreft het gebied Netepad - Laarstraat 2 (5a). Om deze fasering mogelijk te maken kan de gemeenteraad beslissen geen wegenis goed te keuren voor de ontsluiting van deze gebieden of om de fasering in een op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan te voorzien.
40. Er wordt geopteerd om een aantal gebieden in woonuitbreidingsgebied niet te ontwikkelen voor 2022. In Nijlen-centrum betreft het de gebieden een deel van Korenstraat-noord (6b), Korenstraat-zuid (7), Akkerstraat - Schransstraat (11) en Klokkenlaan 2 (12b). In Kessel betreft het de gebieden Schransveld - Salvatorbaan (3), Stationssteenweg - Karperweg (5) en Kapelweg (6). In Bevel betreft het Kerselaarshof (3). De gemeente zal geen ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken die de ontwikkeling van het gebied voor 2022 mogelijk maakt. Het is evenmin de bedoeling dat deze gebieden voor die periode worden ontwikkeld in functie van de creatie van een voldoende aanbod aan sociale woningen. De gemeente kan er bij de betrokken huisvestingsmaatschappijen voor ijveren het aanbod aan sociale woningen, nodig voor de realisatie van het sociaal objectief, op andere plekken te realiseren. Tevens kan zij beslissen geen wegenis goed te keuren die de ontsluiting van deze gebieden mogelijk maakt. Indien zij vooraf ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt ten behoeve van een kwaliteitsvolle ontwikkeling van het gebied (bijvoorbeeld voor het vervullen van groene of blauwe randvoorwaarden of de ontwikkeling van de parkzone Centraal-Nijlen tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station), kan zij een dusdanige fasering voorzien dat de ontwikkelingen voor wonen pas na 2022 mogelijk zijn.

OPMAKEN VAN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN OF VAN MASTERPLANNEN MET HET OOG OP HET MOGELIJK MAKEN VAN EEN KWALITEITSVOLLE ONTWIKKELING VAN HET WONEN

41. In Nijlen-centrum kunnen de binnengebieden Boerderijstraat - Molenstraat (1), Asterlaan (2), Kapellebaan - Begoniastraat (4), Wijngaardberg (5) en deel 1 van Doelstraat - Ophoven worden ontwikkeld mits de aanleg van nieuwe wegenis wordt goedgekeurd. De gebieden zijn overwegend in woongebied gelegen. Indien bij verder onderzoek blijkt dat herbestemmingen of een verdere detaillering van de inrichtingsvoorwaarden nodig zijn voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van deze gebieden, kan de gemeente hiervoor een ruimtelijk uitvoeringsplan of een masterplan opmaken.
42. In Nijlen-centrum is een herbestemming nodig van de woonuitbreidingsgebieden Korenstraat Noord (6a) en Koekeoekstraat - Zavelweg (10) om een particuliere ontwikkeling van individuele woningen mogelijk te maken. Een ontwikkeling als totaalproject (groepswooningbouw of verkaveling) is wel mogelijk. Indien blijkt dat herbestemmingen of een verdere detaillering van de inrichtingsvoorwaarden nodig zijn om tot een kwaliteitsvolle ontwikkeling van deze gebieden te komen, kan de gemeente hiervoor een ruimtelijk uitvoeringsplan of een masterplan opmaken.
43. In Kessel-Dorp kan het binnengebied Zagerijstraat - Pastoriestraat (1) worden ontwikkeld. Nu al is duidelijk dat bij de inrichting zal moeten worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden om een voldoende aanbod aan groen te

voorzien. Zo nodig kan de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan of een masterplan opmaken om deze voorwaarden verder te detailleren en delen van het gebied te herbestemmen om een kwaliteitsvolle ontwikkeling mogelijk te maken.

44. In Kessel-Station is een herbestemming van het gebied Lindekensbaan (2) nodig om een verweven ontwikkeling van wonen en werken mogelijk te maken. Het wonen zal vooral aan de noordelijke zijde langs Lindekensbaan worden gesitueerd. De inrichtingsvoorwaarden zullen een gevarieerde typologie van wonen en werken voorzien (zie ook actie 14).
45. In Bevel kan het binnengebied Bevel-Dorp (1) worden ontwikkeld mits de aanleg van nieuwe wegenis wordt goedgekeurd. De ontwikkeling van dit gebied zal bepalend zijn voor de toekomstige identiteit van Bevel-centrum. Aan de ontwikkeling worden daarom best duidelijke randvoorwaarden gekoppeld, onder andere met betrekking tot de ontwikkeling van de groene dorpsweide. De gemeente kan ervoor opteren deze randvoorwaarden vast te leggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan of een masterplan met betrekking tot de ontwikkeling van het centrum Bevel. Zo nodig kan zij hierbij een aantal herbestemmingen doorvoeren en een gefaseerde ontwikkeling van het gebied voorzien.
46. In Bevel is een herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Heiaard (2) nodig om een particuliere ontwikkeling van individuele woningen mogelijk te maken. Een ontwikkeling als totaalproject (groepswoonbouw of verkaveling) is wel mogelijk. Indien blijkt dat herbestemmingen of een verdere detaillering van de inrichtingsvoorwaarden nodig zijn om tot een kwaliteitsvolle ontwikkeling van deze gebieden te komen, kan de gemeente hiervoor een ruimtelijk uitvoeringsplan of een masterplan opmaken.

HERBESTEMMEN VAN GRONDEN OM DE KERNEN BETER TE STRUCTUREREN

47. In Nijlen-centrum kan Goorstraat (13) worden herbestemd van wonen naar ruimte voor recreatie in de kern. In Kessel geldt hetzelfde voor het gebied Toekomststraat (10).
48. In Kessel worden de gebieden Voetweg - Kraaistraat (4), Acacialaan - Kastanjelaan (7), Grote Steenweg - De Hollekens (8) en Gasthuisstraat (9) herbestemd naar een open ruimte bestemming. Deze herbestemmingen zorgen voor een afwerking van de kern naar de open ruimte en een verdere invulling van de parkzone Centraal-Nijlen als recreatieve-landschappelijke eenheid tussen Kessel-Station en Kessel-Dorp. In het gebied 'Gasthuisstraat' kan de gemeente hierbij zowel ruimte voorzien voor de verdere inrichting van de vallei van Lindekensbeek als voor de toekomstige uitbreiding van het rusthuis. De herbestemming voor het gebied 'Acacialaan - Kastanjelaan' geeft ook invulling van het concept groen lappendeken uit de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.
49. In Bevel kan de gemeente ervoor opteren het zuidelijk deel van Netepad - Laarstraat (5b) te herbestemmen naar een open ruimte bestemming. Het gebied kan mee worden ingeschakeld als deel van de toegangspoort vanuit Bevel naar de Grote Nete.

BEPERKEN VAN DE BEBOUWINGSTOENAME IN DE OPEN RUIMTE

50. Onbebouwde percelen in de linten vangen uitsluitend de woonfunctie op aan zo laag mogelijke dichtheden. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden opgemaakt waarbij normen worden opgelegd inzake minimale perceels-grootte, maximale terreinbezetting en maximale bouwdiepte.

2.5 MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Onder de titel "2.5 Mogelijke maatregelen met betrekking tot de toeristisch-recreatieve structuur" worden maatregelen 61 en 62 onder subtitel "Structureel vastleggen van de voorzieningen voor visinfrastructuur" geschrapt en vervangen door onderstaande maatregelen 61 en 62 (opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de visinfrastructuur en rekening houden met visinfrastructuur bij uitvoering van het Sigmaphan).

De subtitel "Vastleggen van de centrumzones voor sportinfrastructuur" en de bijhorende maatregelen 64 en 65 worden geschrapt. In de plaats worden volgende subtitels met bijhorende maatregelen ingepast:

- "Ontwikkelen van het sportlandschap tussen Kessel-Station en Kessel-Dorp" (met maatregel 64)
- "Vastleggen van de centrumzones voor sportinfrastructuur" (met maatregel 65).

Maatregel 65 is grotendeels overgenomen uit het oorspronkelijk ruimtelijk structuurplan.

Onder de subtitel "Maatregelen met betrekking tot recreatieve routes en netwerken" worden de maatregelen 70 en 71 geschrapt en vervangen door nieuwe, aangepaste maatregelen 70 en 71.

STRUCTUREEL VASTLEGGEN VAN DE VOORZIENINGEN VOOR VISINFRASTRUCTUUR

61. De gemeente kan de ontwikkelingsperspectieven voor de recreatieve knooppunten voor visinfrastructuur vastleggen in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Gelet op de natuurlijke waarden en de kwetsbaarheid van de Netevalleien wordt een overdimensionering van het aanbod vermeden. De volgende zones worden afgebakend: Broechemsesteenweg (Kleine Nete) en Bartstraat (Grote Nete). De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan worden voorafgegaan door een ruimtebehoefteonderzoek bij de bestaande verenigingen. De gemeente behoudt de mogelijkheid om visvijvers aan te kopen en om te vormen tot gemeentelijke visvijvers.
62. De gemeente suggereert aan de Vlaamse overheid om bij de opmaak en uitvoering van het Sigmaphan rekening te houden met de bestaande visclubs.

ONTWIKKELEN VAN DE PARKZONE CENTRAAL-NIJLEN TUSSEN KESSEL-STATION EN KESSEL-DORP

64. De gemeente kan de ruimtelijke randvoorwaarden scheppen voor de ontwikkeling van het gedeelte van de tussenzone tussen Kessel-Station en Kessel-Dorp en in landschappelijk-recreatieve eenheid parkzone Centraal-Nijlen en de inbedding van het sportlandschap nabij Kessel fort. Op korte termijn kunnen kwaliteitsvolle instappunten worden ingericht en een verbinding tussen Kessel-Station en het fort van Kessel worden voorzien. In één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen, vanuit een globaal ontwerp, de inrichtingsvoorwaarden worden beschreven die voor de zone van het sportlandschap van toepassing zijn. Binnen dit sportlandschap kan ruimte worden voorzien voor het opvangen van de behoefte als gevolg van de herlokalisatie van juridisch en/of planologisch zonevreemde sportterreinen en voor het opvangen van eventuele nieuwe behoeften.

VASTLEGGEN VAN DE CENTRUMZONES VOOR SPORTINFRASTRUCTUUR

65. De gemeente kan een of meerdere ruimtelijk uitvoeringsplannen opmaken waarin de centrumzones voor sportinfrastructuur (exclusief het sportlandschap cfr. maatregel 64) worden afgebakend en de ruimtelijke randvoorwaarden

voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling worden vastgelegd. Bij de afbakening van deze zones kunnen de bestaande infrastructuren het uitgangspunt zijn. Hierbij zijn wijzigingen van de hoofdbestemming nodig voor volgende zones:

- Nijlen Goorstraat (van woonuitbreidingsgebied naar recreatie, zie ook maatregel 47)
- Kessel Toekomststraat (van woongebied naar recreatie, zie ook maatregel 47)
- Bevel Laarstraat: van agrarisch gebied naar recreatie en van woongebied naar recreatie.

MAATREGELEN MET BETREKKING TOT RECREATIEVE ROUTES EN NETWERKEN

70. De gemeente kan het bestaand netwerk van trage wegen vervolledigen door de resterende 'missing links' of 'ontbrekende schakels' weg te werken. Dit netwerk kan op zijn beurt de basis zijn voor het uitstippelen van routes voor diverse niet gemotoriseerde gebruikers (wandelaars, fietsers, mountainbikers, ruiters enz.). Het afbakenen van routes kan een antwoord bieden op een bestaande behoefte en kan de belasting op sommige gebieden verminderen door de routes langs minder kwetsbare delen van de gemeente te leiden.
71. Bij de ontwikkeling van het recreatief netwerk kan de gemeente vanuit strategisch oogpunt een aantal verbindingen prioritair aanpakken. Het betreft:
- de verbinding Nijlen-centrum - vallei Kleine Nete
 - de verbinding Bevel centrum - vallei Grote Nete
 - de verbinding Kessel centrum - vallei Grote Nete
 - de toegangszone Kesselse heide vanuit Nijlen-centrum
 - de verbinding Kessel-Station - vallei Kleine Nete.

2.8 MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT ZONEVREEMDE INFRASTRUCTUUR

Onder de subtitel "Herstructureren van zonevreemde bedrijvigheid" worden de acties aangepast:

- maatregel 103 wordt integraal geschrapt (het ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen is sinds 2009 van kracht)
- maatregel 104 wordt integraal overgenomen
- maatregel 105 wordt aangepast: de verwijzing naar de zone Zwanenstraat verdwijnt
- maatregel 106 wordt volledig geschrapt
- maatregel 107 wordt integraal geschrapt (het ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur is sinds 2009 van kracht).

HERSTRUCTUREREN VAN ZONEVREEMDE BEDRIJVIGHEID

104. Het sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' geeft op korte termijn een oplossing aan een deel van de zonevreemde bedrijven. Handhaving en streng toezicht op de naleving van de voorschriften van dit BPA zijn noodzakelijk.
105. Een ruimtelijk uitvoeringsplan conform het algemeen afwegingskader zal in navolging van dit BPA worden opge maakt. Voor de hele gemeente worden de zonevreemde economische activiteiten geordend volgens de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.9 MOGELIJKE MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE VERKEERS- EN VERVOERS-STRUCTUUR

In het oorspronkelijk structuurplan is een materiële fout geslopen onder het punt 2.3. waardoor ook de mogelijke maatregelen met betrekking tot verkeer en vervoer onder deze kop zijn ondergebracht (maatregelen 43 tot en met 50). (zie ook hoger).

Achteraan onder titel "2. Mogelijke maatregelen" wordt daarom de nieuwe titel "2.9. Mogelijke maatregelen met betrekking tot verkeer en vervoer" met bijhorende acties ingevoegd. De oorspronkelijke maatregelen 43 tot en met 50 worden geschrapt en vervangen door onderstaande maatregelen 108 tot en met 114.

De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen komen voort uit het mobiliteitsplan (toevoeging doorsteekfilter Kessel-Station, schrapping van doorsteekfilters). De 'nieuwe bedrijfsontsluitingsweg' ten noorden van de kern Nijlen is geschrapt.

108. De gemeente voert de in het mobiliteitsplan voorgenomen acties uit en sluit hiervoor mogelijke samenwerkingsverbanden af met de Vlaamse overheid voor de inrichting van de secundaire wegen III, de filters (doortochten Nijlen, Kessel-Dorp en Kessel-Station) en de poorten.
109. Statiestraat in Nijlen wordt als strategisch project aangevat om de relatie tussen het handelscentrum en het station te versterken.
110. De inrichting van de wegen wordt aangepast in functie van de wegencategorisering en conform het mobiliteitsplan. De realisatie gebeurt via de bepalingen van de projectbijaktes of op initiatief van de gemeente (inrichting lokale wegen enz.). Een verkeerscirculatieplan wordt opgemaakt voor Nijlen en Kessel. Dit circulatieplan maakt keuzes inzake de af te sluiten toegangen op N13 en N116.
111. Er wordt aangedrongen bij De Lijn om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren inzake de frequentieverhoging van de deeltijdse trajecten.
112. De gemeente doet onderzoek naar de schoolroutes en formuleert een oplossing voor de verkeersknelpunten op deze routes. Indien nodig worden maatregelen genomen om de schoolomgevingen verkeersveiliger te maken.
113. De omleidingswegen ten noorden van de kern Nijlen en ten zuiden van de kernen Nijlen en Kessel-Dorp kunnen worden geschrapt door middel van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het resterende gedeelte van het omleidingstracé en de bijbehorende bufferzone ten noorden van de kern Nijlen kunnen worden geschrapt ten behoeve van de open ruimte.
114. In het ruimtelijk uitvoeringsplan 'linten' worden voorschriften opgenomen inzake de inritkoppeling voor lintbebouwing langs de steenwegen.
115. De gemeente kan haar mobiliteitsplan herzien, waarbij het structuurplan als leidraad geldt (met name de gewenste toeristisch-recreatieve structuur voor wat betreft het fietsroutenetwerk).

DEEL 3 BINDENDE BEPALINGEN

1 INLEIDING

De tekst onder de ongenummerde titel "Inleiding" wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tekst. De kop 'Inleiding' wordt genummerd als '1'.

De titel "1. Selectie van beleidscategorieën" en de bijhorende bindende bepalingen worden geschrapt.

De bindende bepalingen vormen de spil tussen de visie in het richtinggevend gedeelte en de effectieve realisatie van deze visie. De bindende bepalingen in dit structuurplan zijn bindend voor de gemeentelijke overheid. De gemeente en de instellingen die daaronder ressorteren moeten met andere woorden de bindende bepalingen nakomen. De bindende bepalingen omvatten:

- acties en maatregelen
- beslissingen inzake de doorwerking van het structuurplan.

De lijst met acties en maatregelen is een strategische selectie voor de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur. De selectie sluit andere acties en maatregelen niet uit. Als bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid blijkt dat bijkomende acties en maatregelen nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur, zoals beschreven in het richtinggevend gedeelte, te realiseren zal de gemeente hiervoor de nodige middelen vrijmaken en de actie of maatregel uitvoeren.

De bindende bepalingen van dit structuurplan mogen niet afwijken van de bindende bepalingen van de structuurplannen van hogere orde (Vlaamse overheid, provincie Antwerpen). Indien een nieuw gewestelijk of provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt goedgekeurd, zullen hierin de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die afwijken van de nieuwe bindende bepalingen in het hoger plan worden opgesomd en van rechtswege worden opgeheven.

2 ACTIES EN MAATREGELEN

Titel "2.1 Opstarten van strategische projecten" wordt vervangen door titel "2.1 Strategische projecten". Titel "2.2 Opmaak van RUP's" wordt vervangen door titel "2.2 RUP's en masterplannen". Titel "2.5 Onderzoek" wordt toegevoegd.

2.1 STRATEGISCHE PROJECTEN

De tekst met de bindende bepalingen onder titel "2.1 Strategische projecten" wordt aangevuld met bindende bepaling a.

- a. De gemeente werkt haar toeristisch-recreatieve visie uit in samenwerking met diverse actoren. Op basis van deze visie kunnen één of meer strategische projecten worden opgestart en acties (zoals het versterken van het netwerk van trage wegen) worden uitgevoerd.

2.2 RUP'S EN MASTERPLANNEN

Titel "2.2.1 Gebiedsgerichte detail-RUP's" wordt vervangen door titel "2.2.1 Gebiedsgerichte detail-RUP's en masterplannen". Titel "2.2.3 Vraag delegatiebevoegdheid voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen" wordt ingevoegd onderaan kop 2.2.

2.2.1 GEBIEDSGERICHTE DETAIL-RUP'S EN MASTERPLANNEN

De tekst met de bindende bepalingen onder titel "2.2.1 Gebiedsgerichte detail-RUP's en masterplannen" wordt aangevuld met bindende bepalingen b tot en met g.

- b. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen of masterplannen op voor de realisatie van de woningbouwprogrammatie.
- c. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de herbestemming van woongebied en woonuitbreidingsgebied naar open ruimte functies conform de woningbouwprogrammatie.
- d. De gemeente engageert zich om bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of masterplannen voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden een gelijkwaardige oppervlakte woon- of woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen of al vooraf te hebben herbestemd naar een open ruimte functie.
- e. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen of masterplannen op voor de ontwikkeling van de site Lindekensbaan. Deze ontwikkeling kan worden opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de kern Kessel.
- f. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de herbestemming van zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's naar open ruimte voor enkele percelen tussen het gebied voor verblijfsrecreatie Kannaertse heide en het woonlint aan Breugelhoevestraat.
- g. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de schrapping van de wegreservatiestrook ten noorden van de kern Nijlen.

2.2.3 VRAAG DELEGATIEBEVOEGDHEID VOOR DE OPMAAK VAN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Achteraan onder de titel wordt de nieuwe titel "2.2.3. Vraag delegatiebevoegdheid voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen" ingevoegd met bindende bepaling h.

- h. De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ordening van de omgeving van de Artilat site. Indien nodig vraagt zij hiervoor een delegatiebevoegdheid aan bij de Vlaamse overheid.

2.4 ANDERE MAATREGELEN

Bindende bepalingen 45 (met betrekking tot de terugkoopclausule lokaal bedrijventerrein) en 46 (met betrekking tot het verder uitwerken van het mobiliteitsplan) worden geschrapt. Onder de bestaande titel "Maatregelen met betrekking tot de verkeers- en vervoersstructuur" wordt bindende bepaling i ingevoegd (ter vervanging van bindende bepaling 46). Achteraan onder de titel "2.4 Andere maatregelen" wordt de nieuwe titel "Maatregelen met betrekking tot het behoud en de opwaardering van de identiteit van de kernen" en bijbehorende bindende bepaling j ingevoegd.

MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

- i. De gemeente engageert zich tot het herzien van het mobiliteitsplan en hanteert het ruimtelijk structuurplan daarbij als leidraad.

MAATREGELEN MET BETREKKING TOT HET BEHOUD EN DE OPWAARDERING VAN DE IDENTITEIT VAN DE KERNEN

- j. De gemeente zal op basis van de kwalitatieve en identiteitsbepalende kenmerken van de dorpskernen beeldkwaliteitsplannen opmaken (zowel voor de publieke ruimte als de architectuur van de gebouwen) waarvan de resultaten eventueel in een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen worden verankerd.

2.5 ONDERZOEK

Onder de nieuwe titel "2.5 Onderzoek" worden de titels "Onderzoek naar toekomstperspectief voor detailhandel" en "Proactief gebruik van ontwerpend onderzoek als onderzoeksinstrument voor kwaliteitsvolle ontwikkeling" en bijbehorende bindende bepalingen k en l opgenomen.

ONDERZOEK NAAR TOEKOMSPERSPECTIEF VOOR DETAILHANDEL

- k. De gemeente voert samen met alle betrokken actoren onderzoek uit naar een gedragen toekomstperspectief en daaraan gekoppelde ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel. De gemeente kan een of meerdere masterplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken ter ondersteuning van dit toekomstperspectief.

PROACTIEF GEBRUIK VAN ONTWERPEND ONDERZOEK ALS ONDERZOEKSINSTRUMENT VOOR KWALITEITSVOLLE ONTWIKKELING

- I. De gemeente maakt proactief gebruik van ontwerpnd onderzoek als onderzoeks- en communicatie-instrument om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te verzekeren van gebieden waar ingrijpende ruimtelijke veranderingen wenselijk zijn.

3 DOORWERKING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

De tekst met de bindende bepalingen 49 en 50 onder de titel "3. Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan" wordt geschrapt en vervangen door onderstaande bepalingen m tot en met r.

De tekst in bepaling 49 (met betrekking tot het bouwen aan het maatschappelijk draagvlak) is gedeeltelijk overgenomen in bepaling n. De tekst in bepaling 50 (met betrekking tot het integreren van ruimtelijke ordening in andere beleidsdomeinen) is gepreciseerd in bepaling o.

m. Opmaken van een wervende brochure

De gemeente maakt een geïntegreerde en wervende brochure op om haar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op een voetlicht te plaatsen. Met de brochure wordt Nijlen aangeprezen als gemeente waar prettig wordt gewoond, gerecreëerd en ondernomen. De ruimtelijke kwaliteiten gelden als referentiebeeld en kader voor toekomstige ontwikkelingen. In de brochure worden elementen van het structuurplan verwerkt (de identiteit van de onderscheiden kernen, de parels, recente realisaties, het mogelijk aanbod enz.).

n. Bouwen aan het maatschappelijk draagvlak

Met een zekere regelmaat wordt via verschillende kanalen (gemeentelijke infokrant, website enz.) bericht over het structuurplan en de vorderingen die worden gemaakt bij het oplossen van ruimtelijke problemen.

o. Voortzetten van de begeleidingsgroep

Ruimtelijke structuurplanning moet worden opgevat als een voortdurend proces. Om dit proces te continueren zal de begeleidingsgroep, die is opgestart naar aanleiding van de opmaak van de partiële herziening, blijven functioneren. De groep zal instaan voor de uitvoering van het structuurplan en de opvolging van alle belangrijke ruimtelijke ingrepen, en kan afhankelijk van de te behandelen onderwerpen worden uitgebreid met vertegenwoordigers van diverse gemeentelijke diensten. De diverse beleidsniveaus (provinciaal, gewestelijk) worden uitgenodigd om deel te nemen aan de begeleidingsgroep. De begeleidingsgroep maakt adviezen op, waarbij zij eventueel wordt bijgestaan door externe deskundigen, en toetst voorstellen voor ruimtelijke ingrepen aan het ruimtelijk structuurplan en meer bepaald aan de gewenste ruimtelijke structuur.

p. Opmaken van een jaarverslag en jaarprogramma

De begeleidingsgroep bereidt jaarlijks een jaarverslag en een jaarprogramma voor ten behoeve van het college van burgemeester en schepenen. In het jaarverslag wordt de uitvoering van de bindende bepalingen geëvalueerd. Het jaarprogramma bevat een keuze van de uit te voeren bindende bepalingen. Het college van burgemeester en schepenen rapporteert hierover aan de gemeenteraad.

q. Opmaken van een gecoördineerde versie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Om de leesbaarheid van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te optimaliseren en dit document strategisch te kunnen inzetten bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid, zal de gemeente een gecoördineerde versie maken van dit ruimtelijk structuurplan. Zo nodig zal de nummering van de bindende bepalingen worden aangepast om te komen tot een logisch geheel.

r. Voorzien van middelen

Binnen haar budgettaire mogelijkheden maakt de gemeente jaarlijks voldoende middelen vrij voor het stelselmatig realiseren van de bindende bepalingen en voor het voeren van een grond- en pandenbeleid met het oog op het gericht aankopen van strategische gronden of gebouwen.

DEEL 4 BIJLAGEN

Na de titel "Deel 4 Bijlagen" wordt volgende tekst ingevoegd als leeswijzer bij de bijlagen.

In de volgende bijlagen vormen de sectorale analyses in delen IV tot en met IX een toelichting bij het ruimtelijk structuurplan zoals het is goedgekeurd door de deputatie op 25 juli 2004. Naar aanleiding van de eerste partiële herziening is geopteerd om de bijlagen te behouden en achteraan, vanaf bijlage X aan te vullen met de sectorale analyses die zijn gevoerd ten behoeve van de eerste partiële herziening van dit structuurplan.

X ACTUALISERING WONINGBEHOEFTESTUDIE D.D. 2013

1 REGIONALE POSITIONERING

Nijlen is een aantrekkelijke gemeente met landelijk wonen als troef. En daardoor verandert de gemeente. Maar Nijlen staat daarin niet alleen. Het is goed om te weten wat er in de regio gebeurt. Daarom hebben is de gemeente Nijlen statistisch vergeleken met omliggende gemeenten. Daaruit blijkt het volgende.

1.1 BEVOLKINGSEVOLUTIE

Kaart BL 1 bevolkingsevolutie 1997 - 2012

- De gemeente Nijlen is qua aantal inwoners met 9,4% gegroeid van 1997 tot 2012, wat als sterke groei wordt beschouwd. Andere sterk groeiende gemeenten zijn:
 - stedelijke gebieden (Antwerpen, Mechelen, Boom, Lier)
 - landelijke gemeenten langs E313 en N10 (Geel, Westerlo, Olen, Hulshout, Heist-op-den-Berg, Putte en Berlaar)
 - Rupelstreek (Hemiksem, Niel, Boom).
- De traditionele rand rond Antwerpen is daarentegen minder sterk gegroeid en zelfs gekrompen (Aartselaar, Edegem, Mortsel, Hove, Borsbeek, Schilde).
- In dat opzicht kan men 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 diffuus patroon.
- De groei van Nijlen en andere gemeenten langs E313 en N10 is te verklaren aan de hand van een aantal factoren.
 - 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.

Een andere indicator die wijst op de sterke bevolkingsgroei van de gemeente, wordt gevonden wanneer de recente taakstellingen uit het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen worden vergeleken met de reële toename van het aantal woningen.

- De provincie Antwerpen heeft op basis van MIRA-2 projecties voor de **periode 1992 tot 2007** de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in Nijlen begroot op 928 wooneenheden. Rekening houdend met de frictieleeftijd om vlotte verhuisbewegingen toe te laten (3% in het arrondissement Mechelen) kan men uitgaan **van 954 wooneenheden**. Dit cijfer wordt, volgens de provinciale omzendbrief van 11 oktober 2001, strikt gehanteerd en geldt als maximum.
- De provincie Antwerpen heeft in de partiële herziening van zijn structuurplan nieuwe taakstellingen per gemeente gegeven. De nieuwe taakstelling 2007 tot 2012 (zijnde maximaal 301 woningen in Nijlen) komt bovenop de vastgestelde behoefte die berekend is voor de periode tot 2007.
- **De totale maximale taakstelling voor de periode 1992 tot 2012 is dus 1.255 woningen.** De reële evolutie van het aantal huishoudens tussen 1992 tot 2012 was 1.890. Er zijn dus meer woningen gebouwd in Nijlen dan dat de provincie vanuit een theoretisch kader had vooropgesteld.

1.2 PRIJZENEVOLUTIE

Kaart BL 2 prijs gewoon woonhuis 2011

Kaart BL 3 prijsevolutie gewoon woonhuis 1997 - 2011

Kaart BL 4 grondprijs 2011

Kaart BL 5 grondprijsevolutie 1985 - 2011

- De prijs voor een gewoon woonhuis is bovengemiddeld hoog in de traditionele rand rond Antwerpen (gemeenten Aartselaar, Kontich, Edegem, Hove, Mortsel, Boechout, Wommelgem, Wijnegem, Schilde, Zoersel). De gemeenten langs de snelwegen E313 en E34 hebben ook een relatief hoge prijs (Ranst, Nijlen, Zandhoven, Grobbendonk enz.). Gemeenten die niet direct aan een autosnelweg liggen, zijn beduidend goedkoper.
- De prijs voor een gewoon woonhuis is sterk en bovengemiddeld gegroeid in Nijlen tussen 1997 - 2011. Ook stedelijke gebieden (Antwerpen, Lier, Mechelen) en de Rupelstreek kende een sterke stijging van vastgoedprijzen. De prijsstijging in de traditionele rand is afgevlakt.
- De grondprijs is hoog in Antwerpen en zijn traditionele rand. Nijlen en andere gemeenten in de omgeving van Nijlen hebben een duidelijk lagere grondprijs.
- De stijging van grondprijs manifesteert zich vooral sterk in de traditionele rand (door schaarste aan bouwgrond) en enkele strategisch, langs autosnelwegen gelegen gemeenten (Wommelgem, Rumst, Grobbendonk, Lille enz.). De grondprijs in de regio Hulshout - Herselt is ook opvallend gestegen.

1.3 VERHUISBEWEGINGEN

Kaart BL 6 migratiesaldo 1997 - 2011

Kaart BL 7 migratiesaldo 1997 - 2011 ten opzichte van bevolking 1997

- Het migratiesaldo (zijnde het aantal 'nieuwkomers' ten opzichte van het aantal 'vertrekkers') 1997 - 2011 is vooral hoog in Antwerpen, Mechelen, Lier, Heist-op-den-Berg en Geel.
- Als het migratiesaldo wordt gezien in relatie tot de gemeentelijke bevolking in 1997, geeft dit een ander beeld. Het migratiesaldo 1997 - 2011 in Nijlen is beduidend positief ten opzichte van de bevolking in 1997. Dit betekent dat Nijlen relatief veel nieuwkomers kent ten opzichte van de eigen bevolking: er is dus een sterke immigratie. Andere 'aan-komstgemeenten' zijn Berlaar, Heist-op-den-Berg, Putte, Bonheiden, Hulshout en de meeste Rupelgemeenten.

1.4 CONCLUSIE

Nijlen is een sterk groeiende gemeente in een regio die wordt gekenmerkt door voortschrijdende suburbanisatie. De groei is te danken aan een aantal factoren: de grond- en woningprijzen zijn lager dan in de traditionele rand rond Antwerpen, de gemeente is goed ontsloten voor forensenverkeer en haar kleine dorpen liggen in een landelijke omgeving.

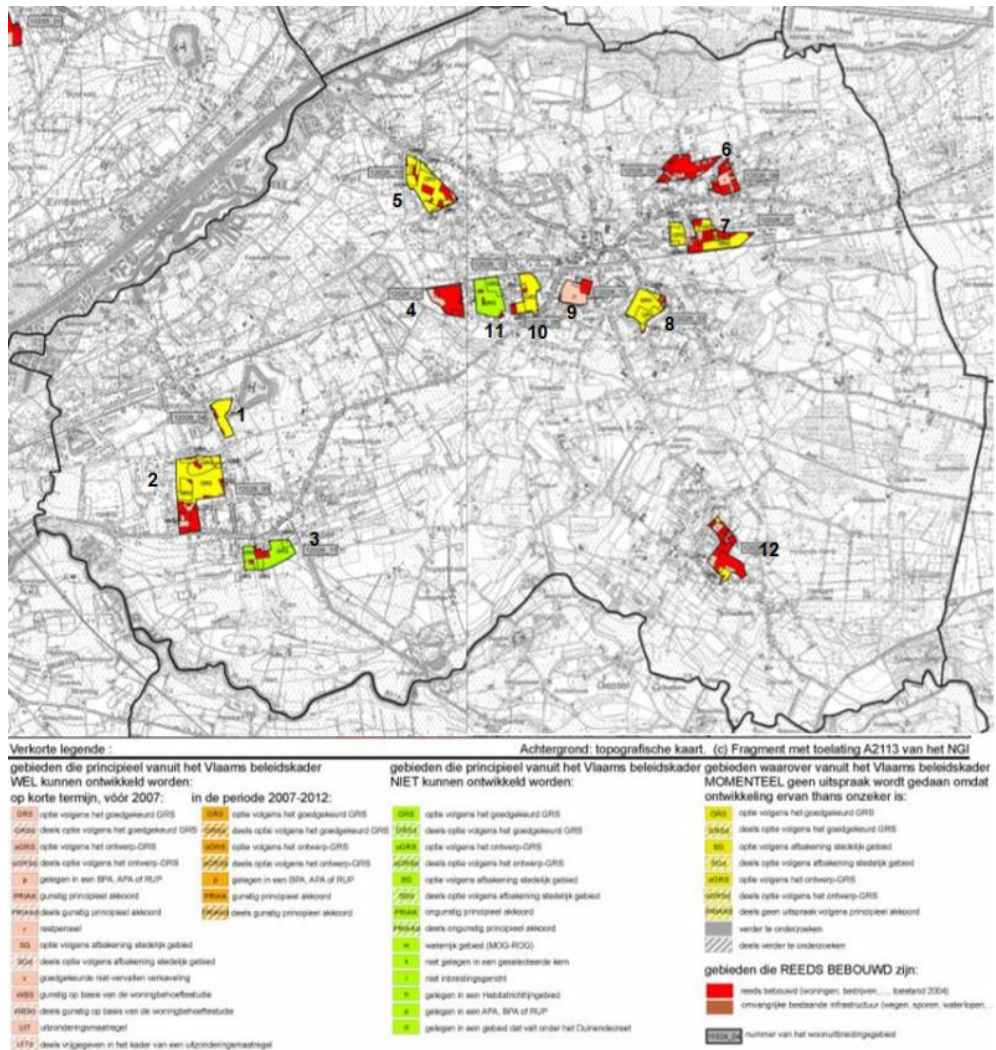
2 METHODIEK BIJ DE INVENTARISATIE VAN VRAAG EN AANBOD

In dit hoofdstuk wordt de methodiek voor de inventarisatie van vraag en aanbod inzake wonen te Nijlen uiteengezet. Eerst wordt de behoefte in beeld gebracht. Vervolgens wordt het mogelijk aanbod dat de gemeente besproken

2.1 BRONNEN

2.1.1 ATLAS VAN DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

Figuur BL 1 atlas van woonuitbreidingsgebieden



De 'atlas woonuitbreidingsgebieden' doet uitspraken over het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen op basis van de bestaande beleidskaders. De atlas is een beleidsdocument zonder verordenende kracht. In de atlas zijn de woonuitbreidingsgebieden ingedeeld in drie categorieën:

- gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader wel kunnen worden ontwikkeld
- gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader niet kunnen worden ontwikkeld
- gebieden waarover vanuit het Vlaams beleidskader momenteel geen uitspraak wordt gedaan omdat de ontwikkeling ervan thans onzeker is.

Voor Nijlen geldt het volgende.

- Over het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Fortstraat (Kessel-Station) wordt momenteel geen uitspraak gedaan vanuit het Vlaams beleidskader (1).
- Over het woonuitbreidingsgebied 'Kapelweg' (tussen Kessel-Station en Kessel-Dorp) wordt, behalve de bestaande sociale huisvesting aan de zijde van Liersesteenweg, geen momenteel uitspraak gedaan vanuit het Vlaams beleidskader (2).
- Het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Kessel-Dorp (rondom woonzorgcentrum) wordt conform het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet ontwikkeld (3).
- Het woonuitbreidingsgebied 'Goorerf' (Nijlen) ten zuiden van de spoorlijn is conform de huidige toestand overgenomen als bebouwd woongebied. Het westelijk deel langs de weg kan verder worden ingevuld (4).
- Over het woonuitbreidingsgebied 'Korenstraat' (Nijlen) wordt momenteel geen uitspraak gedaan vanuit het Vlaams beleidskader ² (5).
- De twee woonuitbreidingsgebieden ten noorden van Bouwelsesteenweg (Nijlen) zijn conform de huidige toestand overgenomen als bestaand woongebied. De nog niet bebouwde 'restpercelen' kunnen alsnog worden ontwikkeld (6).
- Het reeds bebouwd gedeelte van woonuitbreidingsgebied Zavelweg - Klokkenlaan (Nijlen) is als zodanig overgenomen. Over het niet-bebouwd gedeelte wordt momenteel geen uitspraak gedaan vanuit het Vlaams beleidskader (7).
- Over het woonuitbreidingsgebied Schransstraat - Akkerstraat (Nijlen) wordt momenteel geen uitspraak gedaan vanuit het Vlaams beleidskader (8).
- Het woonuitbreidingsgebied Kerkevelden wordt, conform een BPA of RUP, ontwikkeld als woongebied ³ (9).
- Over het woonuitbreidingsgebied Ophoven - Doelstraat wordt momenteel geen uitspraak gedaan vanuit het Vlaams beleidskader (10).
- Het woonuitbreidingsgebied Goorstraat (sportvelden) wordt niet ontwikkeld (11).
- Het woonuitbreidingsgebied in Bevel is grotendeels bebouwd en als zodanig overgenomen. Niet ontwikkelde percelen kunnen alsnog worden ontwikkeld. Voor enkele percelen wordt geen uitspraak gedaan.

2.1.2 INVENTARISATIE VAN HET AANBOD EN VAN DE BEHOEFTE

Volgende bronnen zijn gehanteerd in verband met het aanbod:

- uittreksel register van onbebouwde percelen, gemeente Nijlen, juli 2013
- uittreksel inventaris van loten in een verkaveling, gemeente Nijlen, juli 2013
- gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aanduiding van binnengebieden en programmatie
- gemeentelijke cartografische controle op hoofdlijn betreffende:
 - de toestand op het terrein ⁴
 - de aanduiding van loten in verkaveling ⁵
 - de afbakening en bestemming van binnengebieden.

Volgende bronnen zijn gehanteerd in verband met de behoefte:

- resultaten van de huishoudensprojecties studiedienst Vlaamse regering 2009 - 2030
- woonkaart Nijlen: gegevens van het aantal woningen (appartementen en grondgebonden woningen), (9.100) op 01/2012

² Inmiddels wordt een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied 'Korenstraat' ontwikkeld.

³ Inmiddels is Kerkevelden ontwikkeld als woongebied met gemeenschapsvoorzieningen (school).

⁴ Het kerkhof te Nijlen is uit de inventaris gehaald.

⁵ Vier percelen bleken in tegenstelling tot de geleverde inventaris verkaveld te zijn. Het betreft 43 loten.

- actuele gemeentelijke gegevens van het aantal huishoudens, berekend door CIPAL.

Verder zijn ook volgende elementen relevant:

- voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor Nijlen
- voorschriften van de BPA's Kerkeblokken en Klokkenlaan
- omzendbrief van de provincie Antwerpen (ROPR/00-31 - 11/10/2001) inzake de opstelling van de woningbouwprogrammatie en met name de uitspraken met betrekking tot de frictieleegstand en de berekening van het aanbod
- Vlaamse omzendbrief inzake de woningbouwprogrammatie.

2.2 BEREKENING VAN DE BEHOEFTE

2.2.1 STUDIEDIENST VAN DE VLAAMSE REGERING

BEREKENING VAN HET AANTAL BIJGEKOMEN HUISHOUDENS

Voor de berekening van het aantal bijkomende huishoudens is uitgegaan van:

- de prognoses van de studiedienst van de Vlaamse regering (2009 - 2030)
- de vaste periodes zoals beschreven in de woningprogrammatie van de provincie Antwerpen: 2007 - 2012 en 2012 - 2017 aangevuld met een bijkomende periode 2017 - 2022.

Voor de gemeente Nijlen zijn de gegevens in volgende tabel relevant.

Tabel BL 1 prognose van het aantal huishoudens

datum	prognose aantal private huishoudens (afgerond naar beneden; 1)	verschil met vorige periode uit de prognose
01/2007	8.362	
01/2012	8.866	504
01/2017	9.308	442
01/2022	9.659	351
01/2027	9.958	299
01/2007	8.362	

bron: studiedienst van de Vlaamse regering (SVR), 2011

Uit de tabel valt af te leiden dat:

- tussen 01/2012 en 01/2017 442 bijkomende huishoudens worden verwacht
- tussen 01/2017 en 01/2022 351 bijkomende huishoudens worden verwacht.

ACTUALISERING VAN HET AANTAL BIJKOMENDE HUISHOUDENS

In analogie met de berekeningswijze van de federale overheidsdienst economie - algemene directie statistiek en economische informatie (ADSEI) is op basis van de gemeentelijke bevolkingscijfers het effectief aantal huishoudens berekend op 01/2012, 01/2013 en 01/07/2013. Op basis hiervan kan het effectief aantal bijkomende huishoudens worden afgeleid zoals beschreven in onderstaande tabel.

Tabel BL 2 prognose van het aantal huishoudens

datum	aantal private huishoudens	verschil met vorige periode
01/2007	8.362	
01/2012	8.974	612
01/2013	9.026	52
01/07/2013	9.105	79

bron: Algemene directie statistiek en economische informatie (ADSEI), gemeente Nijlen - berekening CIPAL

Uit de tabel valt af te leiden dat

- er tussen 01/2012 en 07/2013 131 huishoudens zijn bijgekomen
- er tussen 01/2007 en 01/2012 108 meer huishoudens zijn bijgekomen dan voorspeld (612 in plaats van de voorspelde 504, zie tabel 1).

Voor de berekening van de behoefte wordt de verwachting van het aantal bijkomende huishoudens in de periode 2012 - 2017 geactualiseerd. Van de 442 huishoudens zijn er tot 07/2013 al 131 huishoudens bijgekomen. De resterende groei-verwachting voor de periode 07/2013 - 01/2017 is dan $442 - 131 = 311$ huishoudens. De groeiverwachting voor de periode 01/2017 - 01/2022 blijft 351 huishoudens.

OMZETTING NAAR EEN BEHOEFTE AAN WONINGEN

De bijkomende huishoudens worden omgezet in een behoefte aan woningen op basis van de frictieleegestand die wordt ingesteld op 3%. Dit 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.

Samengevat geeft dit volgende tabel.

Tabel BL 3 geactualiseerde woonbehoeften

	prognose bijkomende huishoudens	effectieve groei tussen 01/2012 en 07/2013	resterende groei	woningbehoeften (+ 3% frictie)
evolutie periode 1 01/2012 tot 01/2017	442	131	311	320
evolutie periode 2 01/2017 tot 01/2022	351	niet van toepassing	351	361
totaal	793	131	662	681

Merk op dat deze behoefte slechts een fractie is van het huidig aantal woningen. Uitgaande van het aantal huishoudens (9.105) en de frictieleegestand (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.

PROGNOSES OP VLAK VAN DE GROOTTE VAN DE HUISHOUDENS

Uit onderstaande prognoses van de studiedienst Vlaamse regering blijkt 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.

Tabel BL 4 prognoses van de samenstelling der huishoudens

	jaar	aantal huishoudens met grootte:						totaal aantal huishoudens
		1	2	3	4	5	6+	
observaties	1997	1.347	2.584	1.634	1.326	448	146	7.485
	1998	1.398	2.635	1.626	1.335	447	144	7.585
	1999	1.504	2.706	1.646	1.310	428	144	7.738
	2000	1.529	2.743	1.629	1.297	436	139	7.773
	2001	1.543	2.814	1.635	1.296	437	124	7.849
	2002	1.605	2.844	1.597	1.297	446	119	7.908
	2003	1.702	2.931	1.571	1.296	427	120	8.047
	2004	1.759	2.986	1.535	1.311	408	121	8.120
	2005	1.842	3.016	1.489	1.322	420	120	8.209
	2006	1.851	3.072	1.490	1.310	414	131	8.268
2007	1.910	3.113	1.491	1.310	410	129	8.363	
2008	1.955	3.184	1.509	1.320	417	116	8.501	
projecties	2009	1.979	3.232	1.514	1.315	413	124	8.578
	2010	2.017	3.279	1.518	1.316	412	124	8.666
	2011	2.062	3.333	1.523	1.315	411	124	8.768
	2012	2.103	3.387	1.528	1.315	410	124	8.866
	2013	2.145	3.441	1.532	1.314	410	123	8.965
	2014	2.181	3.488	1.534	1.314	409	123	9.050
	2015	2.221	3.536	1.538	1.315	409	123	9.142
	2016	2.258	3.585	1.540	1.313	408	123	9.227
	2017	2.294	3.631	1.540	1.313	408	123	9.309
	2018	2.329	3.677	1.541	1.311	407	123	9.388
	2019	2.361	3.716	1.540	1.311	407	123	9.458
	2020	2.396	3.753	1.540	1.309	406	122	9.526
	2021	2.430	3.790	1.538	1.308	405	122	9.593
	2022	2.463	3.829	1.535	1.306	405	122	9.659
	2023	2.495	3.865	1.533	1.305	404	122	9.724
	2024	2.527	3.898	1.531	1.303	403	121	9.784
	2025	2.560	3.929	1.529	1.302	403	121	9.845
	2026	2.591	3.957	1.528	1.300	402	121	9.899
	2027	2.626	3.986	1.525	1.298	402	121	9.958
	2028	2.654	4.013	1.524	1.297	401	121	10.010
	2029	2.687	4.034	1.524	1.296	400	120	10.061
	2030	2.716	4.055	1.522	1.294	399	120	10.107

2.2.2 VASTSTELLING 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.

2.3 BEREKENING VAN HET AANBOD

Voor de berekening van het aanbod zijn samengevat volgende stappen gezet:

- de kartering van het aanbod
- de leegstand
- de berekening van het aanbod in verkavelingen
- de berekening van het aanbod langs uitgeruste wegen
- de berekening van het aanbod in binnengebieden.

2.3.1 KARTERING VAN HET AANBOD

De inventaris opgesteld als volgt:

- Het register van onbebouwde percelen (ROP) is gekoppeld aan een geografisch referentiebestand, zijnde het groot-schalig referentiebestand (grb) op basis van de betreffende perceelsnummers.
- Hieraan is de informatie van de loten in verkaveling gekoppeld. Een bijkomende kolom [type] is toegevoegd. De onbebouwde percelen volgens het ROP zijn in deze kolom aangeduid als 'verkaveling'.
- De programmatie volgens het ruimtelijk structuurplan is omgezet naar een GIS-bestand met het grb en de inventaris van onbebouwde percelen als ondergrond. Bij de overname van de contouren is zo veel als mogelijk uitgegaan van de contouren zoals beschreven in het structuurplan. De bebouwde (delen) van de binnengebieden zijn niet overgenomen. Er zijn evenwel geen percelen opgedeeld noch bijkomende delen van (deels bebouwde) percelen aangeduid. De binnengebieden bestaan met andere woorden enkel uit volledig onbebouwde percelen die in het ROP zijn geïnventariseerd. In de kolom [type] zijn deze percelen aangeduid als 'binnengebied'
- De overige percelen zijn aangeduid als 'rest'.

2.3.2 LEEGSTAND

Leegstaande woningen vormen in theorie een aanbod dat kan worden geactiveerd. De inventaris geeft aan dat er 12 woningen leegstaan ⁶. Dit aantal is zeer laag en zal dus zeker geen rol spelen bij het bepalen van het aanbod.

2.3.3 BEREKENING VAN HET AANBOD IN VERKAVELINGEN

Voor de berekening van het aanbod in verkavelingen is eerst uitgegaan van het aanbod zoals beschreven in het bestand geleverd door de gemeente. Via een koppeling konden de loten in verkaveling achterhaald worden. Een extra kolom [loten] is toegevoegd. Elk geselecteerd onbebouwd perceel uit het ROP was 1 lot. Het gaat om 96 loten. Op basis van

⁶ Gemeente Nijlen, lijst leegstand, 8 juli 2013.

een cartografische evaluatie heeft de gemeente bijkomende onbebouwde percelen gedetecteerd die ondertussen verkaveld zijn. In het ROP zijn ook deze percelen als 'verkaveling' aangeduid in de kolom [type]. Een aantal onbebouwde percelen betreffen meerdere loten. Het aantal is telkens in de betreffende kolom [loten] aangeduid. In totaal zijn zo **139 loten** gedetecteerd:

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

2.3.4 BEREKENING VAN HET AANBOD LANGS UITGERUSTE WEGEN

Voor de berekening van het aanbod langs uitgeruste wegen werden enkel de percelen in het register meegenomen met als type 'rest'. Hierbij zijn volgende attributen (of kolommen) gebruikt uit het register:

- 'BREEDTE' (breedte van het perceel)
- 'VOORZIENE_' (voorzien bebouwingstype)
- 'BEST_CODE' (code van de bestemming)
- 'SV_NAAM' (voorschrift van het RUP).

Het aantal potentiële percelen wordt bepaald door de noodzakelijke breedte per potentieel woonperceel. Deze noodzakelijke breedte is afhankelijk van de bebouwingstypologie en de voorschriften in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De breedte van het huidig perceel is als gegeven overgenomen.

BREEDTE VAN HET PERCEEL

Er is vanuit gegaan dat de breedte betrekking heeft op de breedte van het perceel langs de weg. Indien deze breedte = 0 is verondersteld dat het een perceel betreft dat niet langs de weg is gelegen. Het gaat niet vanzelfsprekend om percelen in binnengebied. Dit geeft een eerste potentiële onderschatting van het aanbod. Daarnaast zijn ook percelen met een breedte kleiner dan 5 meter niet meegerekend als gevolg van de hiernavolgende afrondingsregels in de berekening.

NODZAKELIJKE BREEDTE PER WOONPERCEEL

Om de noodzakelijke breedte te bepalen is uitgegaan van de richtlijnen zoals beschreven in de omzendbrief van de provincie p.11:

“De telling van de woonmogelijkheden op percelen langs een uitgeruste weg gebeurt aan de hand van de perceelsbreedten. De bestaande perceelsbreedte wordt gedeeld door verschillende noemers naargelang de ontwikkelingsperspectieven van de ruimtelijke beleidscategorie waarbinnen het perceel gelegen is, de vorm van het perceel en het woningtype dat in het gebied wenselijk is. De noemers die gehanteerd worden voor gesloten, halfopen en open bebouwing in te verdichten gebieden zijn respectievelijk 6, 10 en 15 m per perceel. Indien het perceel gelegen is in een BPA of RUP waarin een minimum perceelsbreedte wordt bepaald, kan deze worden gehanteerd voor de berekening zolang een maximum van respectievelijk 10, 15 en 20 m per perceel niet overschreden wordt. Bij zones in het BPA of RUP aangeduid als “zones voor halfopen of open bebouwing” wordt de perceelsbreedte van de halfopen bebouwing gehanteerd.”

Voor de percelen gelegen **buiten een ruimtelijk uitvoeringsplan** is uitgegaan van de voorziene bebouwingstypologie volgens het register. In navolging van de omzendbrief en met name voorgaande laatste zin is uitgegaan van de kleinste breedte (de noemer). Volgende noodzakelijke breedtes zijn onderscheiden ⁷:

- 6 meter: G; G-O; HO-G
- 10 meter: HO; HO-O
- 15 meter: O.

De percelen gelegen **in een ruimtelijk uitvoeringsplan**, met name dat van Nijlen, zijn de voorschriften inzake herverkaveling onder te brengen in drie bestemmingsvoorschriften:

- groen lappendeken: minimaal 20 meter breedte
- woonwijken: minimaal 15 meter bij open bebouwing en 9 meter bij halfopen of gesloten bebouwing
- dorpskern: minimaal 15 meter bij open bebouwing en 9 meter bij halfopen of gesloten bebouwing.

Algemeen is geopteerd om voor percelen waarvan de bouwtypologie nog moest worden bepaald volgens het ROP ('TB') uit te gaan van het kleinste aantal mogelijke percelen per meter breedte rekening houdend met voorgaande ⁸.

BEREKENING VAN HET THEORETISCH AANTAL WOONPERCELEN

Op basis hiervan is een eenvoudige berekening doorgevoerd waarbij is uitgegaan dat op percelen met een breedte kleiner dan 5 meter geen woning kan worden ingericht. Concreet betekent dit het volgende.

- De huidige perceelsbreedte is gedeeld door bovenstaande noemer (of noodzakelijke breedte per woonperceel) en afgerond naar het kleinste geheel getal.
- Indien dit getal = 0, is een correctie doorgevoerd waarbij voor percelen met een breedte < 5 meter is verondersteld dat geen woning kan worden opgericht en percelen met een breedte groter of gelijk aan 5 meter dit wel het geval is.

CATEGORISERING NAAR BESTEMMING

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'.

Tabel BL 5 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

⁷ De lettercodes staan voor volgende bebouwingstypologieën: G: gesloten; HO: halfopen; O: open, TB: te bepalen.

⁸ Hier is een tweede controle gebeurd op 27/09/2013.

2.3.5 BEREKENING VAN HET AANBOD IN BINNENGEBIEDEN

Het aanbod in binnengebieden is berekend op basis van zijn beschikbare oppervlakte. Er is uitgegaan van 15 woningen per hectare. Het resulterend aantal is naar beneden afgerond. Volgende gebieden zijn in kaart gebracht. Het gebied buiten een woonbestemming moet als bijkomende potentie worden gelezen.

BINNENGEBIEDEN IN NIJLEN (DEELGEMEENTE)

Tabel BL 6 binnengebieden in Nijlen (deelgemeente)

nummer	bestemming	oppervlakte (ha)	aantal	opmerking
1	woongebied	1,85	27	RUP
2	woongebied	1,19	17	RUP
3	woongebied	1,54	23	RUP
4	woongebied	1,49	22	RUP
5	woongebied	2,25	33	masterplan
6	woonuitbreidingsgebied	4,45	67	deel in project
7	woonuitbreidingsgebied	2,39	35	
8a	woongebied	1,18	17	projectzone
8b	woonuitbreidingsgebied	3,04	45	
9	woonuitbreidingsgebied	1,68	25	
10	woonuitbreidingsgebied	1,12	17	
11	woonuitbreidingsgebied	5,52	82	signaalgebied
12	woonuitbreidingsgebied	3,60	53	
13	woonuitbreidingsgebied	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, 'dorpskern' 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 'Kappellebaan' (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 wegen 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.

BINNENGEBIEDEN IN KESSEL

Tabel BL 7 binnengebieden in Kessel

nummer	bestemming	oppervlakte (ha)	aantal	opmerking
1	woongebied	2,40	36	
2	bijkomend buiten woonbestemming	2,04	30	
3	woonuitbreidingsgebied	4,62	69	BPA, bos
4	woongebied	0,84	12	
5	woonuitbreidingsgebied	3,55	53	signaalgebied
6	woonuitbreidingsgebied	14,45	216	signaalgebied
7	woongebied	1,36	20	
8	woongebied	1,14	17	
9	woonuitbreidingsgebied	7,07	106	
10	woongebied	0,46	7	
totaal			566	

In Kessel is voor het bijkomend gebied buiten een woonbestemming (het vroeger bedrijventerrein nabij het station) een woonproject in opmaak. De voorgestelde dichtheden in dit centrumgebied liggen hoger dan 15 woningen per hectare. Het aantal geraamde potenties bedraagt 90 woningen.

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.

BINNENGEBIEDEN IN BEVEL

Tabel BL 8 binnengebieden in Bevel

nummer	bestemming	oppervlakte (ha)	aantal	opmerking
1	woongebied	1,49	22	ontwerp
2	woonuitbreidingsgebied	0,96	14	
3	woonuitbreidingsgebied	1,36	20	
4	woongebied	0,54	8	ontwerp
5	woongebied	2,21	33	
totaal			97	

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

SAMENVATTING THEORETISCH AANBOD BINNENGEBIEDEN IN NIJLEN (GEMEENTE)

Tabel BL 9 binnengebieden in Nijlen (gemeente)

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

2.3.6 BEREKENING VAN HET VRIJKOMEND JURIDISCH AANBOD

Het juridisch aanbod is het aanbod dat gesitueerd is in verkavelingen en langs wegen in woongebied (al dan niet in landschappelijk karakter). De berekening van het vrijkomend juridisch aanbod is gebeurd per kern. Er is uitgegaan van volgende veronderstellingen.

- 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.

Hieruit volgt het volgende.

- Op jaarbasis komt in verkavelingen 14,58% van het resterend aantal potenties vrij. Per half jaar zijn dit 7,58% van de percelen.
- Op jaarbasis komt langs uitgeruste wegen 3,5% van het (resterend) aantal percelen vrij. Per half jaar zijn dit 1,77% van de resterende percelen.

Onderstaande tabel geeft een beeld van de berekening voor Nijlen voor de resterende periode 07/2013 - 01/2022 met een doorkijk tot 2027.

Tabel BL 10 voorbeelduitwerking jaarlijks vrijkomend juridisch aanbod in Nijlen (deelgemeente)

tot	periode (jaren)	langs uitgeruste wegen in woongebied			in verkavelingen		
		begin aantal	eind aantal	cumulatief vrijkomend aantal	begin aantal	eind aantal	cumulatief vrijkomend aantal
01/2014	0,5	731	718	13	65	60	5
01/2015	1	718	693	38	60	51	14
01/2016	2	693	669	62	51	44	21
01/2017	3	669	645	86	44	37	28
01/2018	4	645	623	108	37	32	33
01/2019	5	623	601	130	32	27	38
01/2020	6	601	580	151	27	23	42
01/2021	7	580	560	171	23	19	46
01/2022	8	560	540	191	19	17	48
01/2023	9	540	521	210	17	14	51
01/2024	10	521	503	228	14	12	53
01/2025	11	503	485	246	12	10	55
01/2026	12	485	468	263	10	9	56
01/2027	13	468	452	279	9	7	58

Onderstaande tabel geeft het vrijkomend juridisch aanbod van 07/2013 tot 01/2017. Dit zijn 198 potenties in totaal.

Tabel BL 11 vrijkomend juridisch aanbod van 07/2013 tot 01/2017

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

Verdichtingsprojecten kunnen 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.

Onderstaande tabel geeft het vrijkomend juridisch aanbod van 01/2017 tot 01/2022. Dit zijn 213 potenties in totaal.

Tabel BL 12 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

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

Tabel BL 13 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

2.3.7 RESTPERCELEN IN WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

Restpercelen in woonuitbreidingsgebieden kunnen worden ontwikkeld volgens de omzendbrief RO/2002/03.

Restpercelen zijn onuitgeruste en onbebouwde gronden, gesitueerd binnen een overwegend bebouwd gebied. Zij komen in aanmerking voor ontwikkeling zonder de goedkeuring van een woningbehoeftestudie of zonder principieel akkoord indien de aaneengesloten onbebouwde oppervlakte ervan niet groter is dan een halve hectare (richtcijfer). In één woonuitbreidingsgebied kunnen meerdere restpercelen van minder dan een halve hectare worden vergund indien het betreffend woonuitbreidingsgebied voor minstens de helft (50 % van de totale oppervlakte) is bebouwd en de restpercelen ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn. De gemeente kan op basis van haar ruimtelijke visie bepalen of restpercelen zoals hierboven gedefinieerd, worden vrijgegeven of voor ander gebruik (buurtparkje, sportterrein, containerpark, groene en publiek ruimte) in aanmerking komen. In het eerste geval kunnen voor die gebieden op basis van de nieuwe omzendbrief zonder verdere voorwaarden vergunningen worden afgeleverd voor woningbouw.

Percelen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (definitie decreet RO art. 100 §1) kunnen op dezelfde manier worden ontwikkeld voor zover de onbebouwde strook langs een uitgeruste weg niet groter is dan circa honderd meter.

Ook hier geldt de opmerking dat deze mogelijkheid moet worden beoordeeld in samenhang met de overige criteria en voorwaarden van punt 2 van de omzendbrief.

2.3.8 VERGELIJKING VAN BEHOEFTE EN THEORETISCH AANBOD

Tabel BL 14 vergelijking van behoeften en 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.

XI GERICHT ONDERZOEK

1 MOGELIJKE VORMEN VAN VERWEVING VAN BEDRIJVIGHEID

In de gemeente Nijlen zijn er beperkingen ten aanzien van de eventuele ontwikkeling van een bedrijventerrein in Nijlen is niet vanzelfsprekend. Dit neemt niet weg dat binnen het bebouwd weefsel een kwaliteitsvolle verweving van wonen en werken mogelijk is. De volgende neerslag van het onderzoek dient om deze mogelijke manieren van verweving te verduidelijken. Hierbij worden vier types van doelbewuste verweving onderscheiden:

- verweving op individuele percelen
- verweving in bestaande gebouwen
- verweving in nieuwe gebouwen
- verweving in te ontwikkelen woon(uitbreidings)gebied.

1.1 INDIVIDUELE PERCELEN

1.1.1 GESTAPELD

Het stapelen van woonruimte en werkruimte is een mogelijkheid. Dit concept is relatief eenvoudig inpasbaar in een bestaand of nieuw gebouw. Het gaat vooral om activiteiten met een beperkte oppervlakte. Er wordt weinig verkeer gegenereerd, en de impact naar de omgeving (milieuhinder) is beperkt.

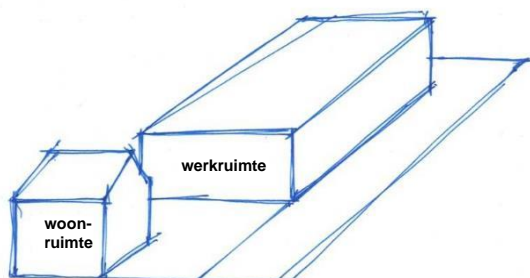
Figuur BL 2 voorbeeld van een dorpse werkwoning met losruimte



1.1.2 IN DE DIEPTE

Op diepe percelen kan de bedrijfsruimte achter de woning worden geplaatst. In vele gevallen lenen invalswegen (type steenweg) zich voor een dergelijk concept. Het kan gaan om activiteiten die iets meer verkeer aantrekken en meer omgevingshinder veroorzaken dan in gestapelde vorm. Het gaat namelijk veelal om achtergelegen situaties waar de omgevingshinder beperkter is dan in dichtbebouwde vorm.

Figuur BL 3 concept van woon- en werkruimte in de diepte



Figuur BL 4 voorbeeld van verwevingsplanning in de diepte (Wevelgem)

Visie =

t.h.v. de overgangslinten:
menging van functies (op
schaal van Moorsele)

Legende

plangebied

1. woning met apotheek Decoutere, Karrestraat 40
2. dokterspraktijk (werst over te gaan naar groepspraktijk), Karrestraat 52
3. fiets- en bromfietshandelszaak Vanwynsberghe, Karrestraat 72
4. woning met brood en banketbakker 't Vrije, Warandestraat 68
5. sfeercafé 't Lindeke, Warandestraat 65
6. bedrijfsloods
7. woning met bloemenwinkel Florama, Warandestraat 55

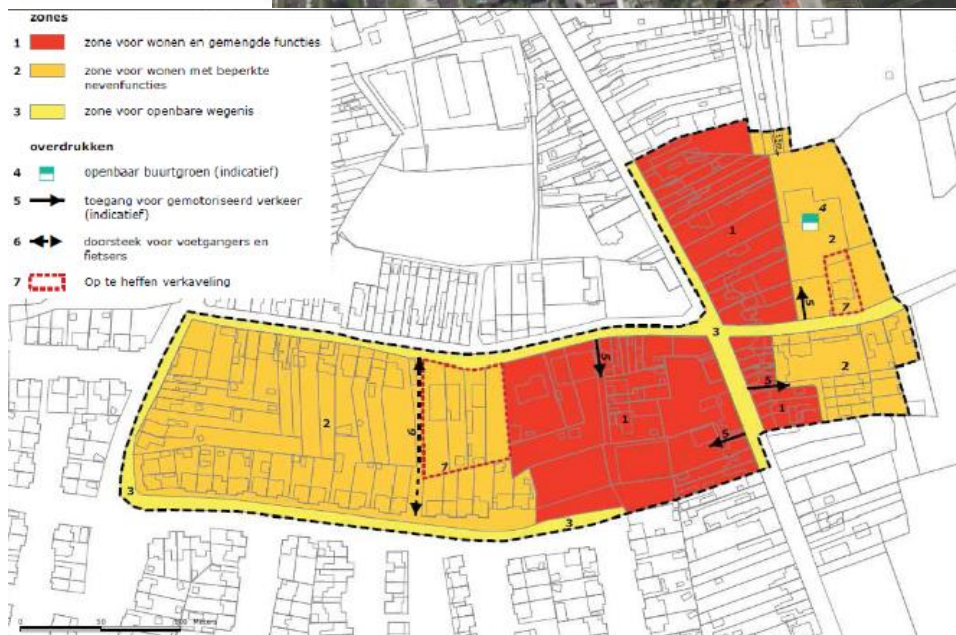


zones

- 1 zone voor wonen en gemengde functies
- 2 zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 3 zone voor openbare wegenis

overdrukken

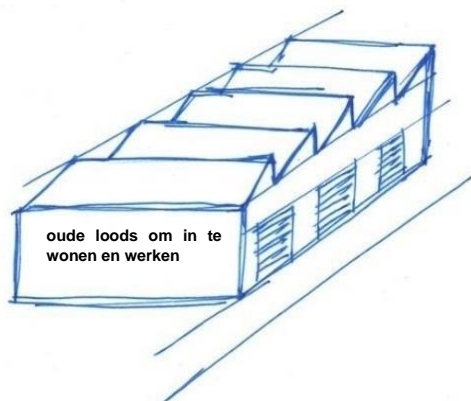
- 4 openbaar buurtgroen (indicatief)
- 5 toegang voor gemotoriseerd verkeer (indicatief)
- 6 doorsteek voor voetgangers en fietsers
- 7 Op te heffen verkaveling



1.2 IN BESTAANDE GEBOUWEN

Bestaande gebouwen kunnen geschikt zijn voor de ingebruikname als bedrijfsruimte. Vooral leegstaande loodsen lenen zich daartoe, omdat zij zodanig zijn ontworpen en omdat de omgeving gewend is aan bedrijfsactiviteit. Dergelijke gebouwen kunnen worden opgedeeld in units die ideaal zijn voor startende ondernemers omdat zij vaak nog niet de financiële kracht hebben om een bedrijfspand op een bedrijventerrein te kopen.

Figuur BL 5 concept van het hergebruik van een bestaand gebouw



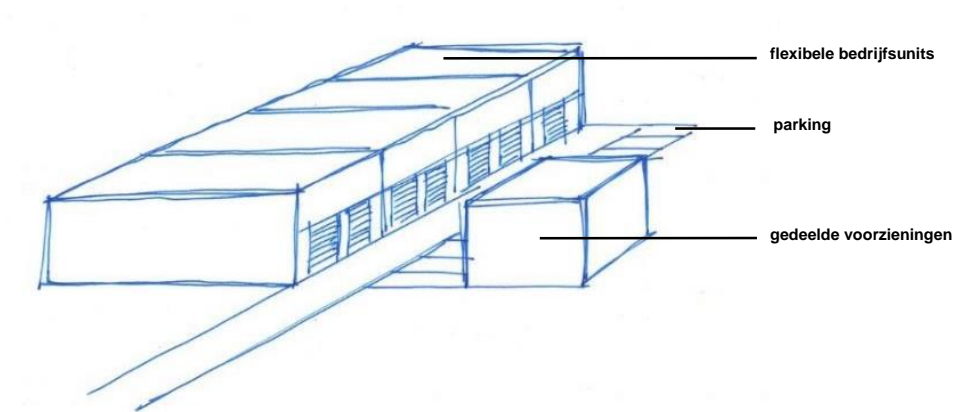
Figuur BL 6 project Spaced Up, transformatie van een loods tot bedrijvigheid met wonen (Ratcliffe, VK)



1.3 IN NIEUWE GEBOUWEN

Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen kan ruimte voor economische activiteit worden voorzien. Vooral bedrijfsverzamelgebouwen met daarbinnen flexibel op te delen bedrijfsunits zijn in trek. De bedrijfsparking kan na sluitingstijd (avonden, weekends) worden gebruikt als buurtparking. Het secretariaat of de kantine van de bedrijfsunits kan op die tijdstippen bijvoorbeeld worden gebruikt als vergaderruimte voor verenigingen. Tijdens werkuren kan de ruimte tegelijkertijd dienen als open kantine.

Figuur BL 7 concept van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw



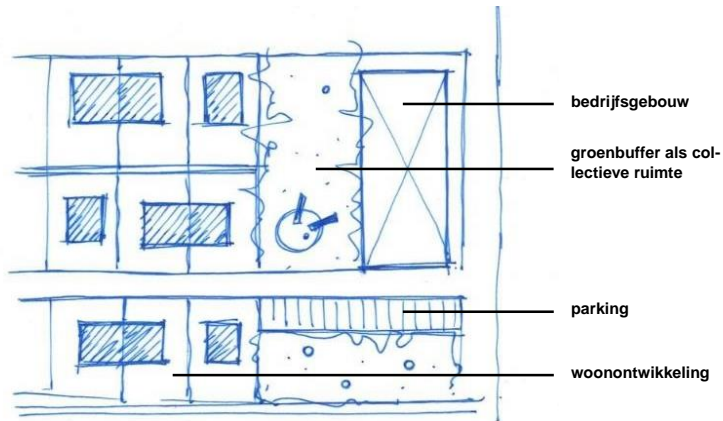
Figuur BL 8 nieuwe woonwerkwoonwoningen en bedrijfsverzamelunits in Amerikaans suburbaan woonweefsel



1.3.1 IN TE ONTWIKKELEN WOON(UITBREIDINGS)GEBIED

Bij de ontwikkeling van een woongebied of woonuitbreidingsgebied kan ruimte worden gereserveerd voor de inplanting van economische activiteiten (bedrijven, handelszaken enz.). Het bedrijfsgebouw kan dienen als geluidsbuffer aan de weg, waardoor de woonbuurt rustig wordt gemaakt. Daarbij heeft het bedrijf ook de voordelen van de zichtlocatie. Tussen de woonontwikkeling en het bedrijf kan de groenbuffer tegelijkertijd dienen als speelruimte voor de kinderen, als barbecueplaats, hondenuitlaatplaats enz.

Figuur BL 9 concept van nieuw woonontwikkeling met ruimte voor economische activiteit



Figuur BL 10 bedrijven aan drukke weg (buffer, zichtlocatie, logistiek) met daarachter rustige woonbuurten (Wilrijk)



Figuur BL 11 een nieuwe woonwijk met ruimtes voor ambachtelijke bedrijvigheid (Französisches Viertel, Tübingen)



1.4 TOEPASSING VAN DE CONCEPTEN IN NIJLEN

1.4.1 MOGELIJKE LOCATIES

Om de concepten toe te passen op Nijlen komen in eerste instantie de volgende locaties in beeld.

- In Lindekensbaan aan het station van Kessel is de industriële bedrijvigheid stilgevallen. De gewestplanbestemming voor zware industrie verdwijnt best. Desalniettemin blijven potenties bestaan voor een project dat wonen en werken combineert.
- Het bedrijf op de Artilat site aan Koningsbaan heeft aangegeven te willen 'afbouwen' naar KMO-zone. Op het bedrijventerrein bestaan wellicht mogelijkheden om natuurbezoekers van de Kesselse heide in het weekend te laten parkeren. Kamp C in Westerlo is een goed voorbeeld: heidelobben dringen door tot in het duurzaam bedrijventerrein, er zijn compacte gebouwen met kantoorfuncties aan straat enz.
- Er is de brownfield De Clissen bij garage Op De Beeck aan Breughelhoevestraat.

1.4.2 MOGELIJKE ACTIVITEITEN

Niet alle bedrijfsactiviteiten passen in een woonomgeving. Afhankelijk van locatie en omgeving gaat het meestal om:

- ambachtelijke bedrijven met weinig milieuhinder (lawaai, stof, geur, gevaar enz.)
- combinaties van bedrijf, kantoor en (bedrijfs)woning
- activiteiten met beperkte oppervlakte, ook gelet op hogere grondprijs in woongebied
- activiteiten met weinig (zwaar) verkeer.

1.4.3 AANDACHTSPUNTEN

Het mengen van wonen en werken is geen vanzelfsprekende zaak. Het tegenovergestelde (het scheiden) is vaak de weg van de minste weerstand. Uit een studie naar de mogelijkheden van menging van wonen en werken⁹ blijkt het volgende.

- Functieverweving in woongebied is een nobel streven dat in de praktijk vaak tot problemen leidt. Hoewel veel gemeenten ernaar streven om kleine bedrijven in woongebied te houden (c.q. te vestigen), tonen functiescheiding, ontweving en de verplaatsing van economische activiteiten naar bedrijventerreinen vaak de weg van de minste weerstand. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de beperkingen in de milieuvergunning, de inspraakmogelijkheden tijdens het openbaar onderzoek van de milieuvergunning en de toegenomen mondigheid en NIMBY reflexen. Bezwaren richten zich daarbij vooral op (zwaar) verkeer. Deze trend is zo ver gevorderd en gefaciliteerd dat gemeenten de bedrijven of ontwikkelaars liever naar bedrijventerreinen leiden.
- Prijsmechanismes drijven bedrijven naar bedrijventerreinen. Bedrijven in het woongebied verhuizen naar bedrijventerreinen (bedrijventerreinen zijn goedkoper dan woongebied) om vervolgens woningen te bouwen in het woongebied (want dat brengt meer op).
- Gemeenten hebben geen middelen, bevoegdheden, instrumenten, eigendommen enz. om in te grijpen op economische activiteit in het woongebied. Het herlokaliseren van hinderlijke bedrijvigheid uit het woongebied is daarom niet vanzelfsprekend. Op Vlaams niveau zijn er subsidieregelingen voor bedrijventerreinen, maar niet voor verweving in woongebied.
- Bij de combinatie van wonen en werken moet een meerwaarde voor de buurt worden gecreëerd. Uiteindelijk gaat het om een win-winsituatie waarin voorzieningen kunnen worden gedeeld (parkeerplaatsen, groene ruimte, kantine).

⁹ IDEA Consult in samenwerking met OMGEVING cvba, ruimtebehoeftebepaling voor niet-verweefbare economische activiteiten in Vlaanderen, 2013.

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

