

GECORO

Besluit

Zitting van 18 januari 2024
Secretaris - Secretaris

Getekend door

3 RUP Molenbos - Behandeling adviezen en bezwaarschriften

Samenstelling:

Aanwezig:

Dirk Jacobs; Catherine Verbist; Didier Soens; Tom Dekeersmaeker, Voorzitter; Kristof Verreydt; Staf Vervoort; Marc Heulens; Adriana Aguilera; Marina Borremans; Wilfried Serneels; Steven Magnus, plaatsvervangend lid; Maarten Horemans, secretaris; Laura Adams, secretaris

Zijn eveneens aanwezig:

Paul Verbeeck; Wim Verhoeven, plaatsvervangend lid; Erik Morrens, plaatsvervangend lid; Marc Van Gansen, plaatsvervangend lid; Fien Wuyts, plaatsvervangend lid; Wim Peers, plaatsvervangend lid; Nicolas Vanhaesebroeck, plaatsvervangend lid

Verontschuldigd:

Katina Teunen; Koen De Vos

Beschrijving

Aanleiding en context

Molenbos is een gekend tenniscentrum in Nijlen en omstreken met een van de grootste ledenaantallen uit de regio. Het ledenaantal zat tot en met 2005 in een stijgende trend. Daarna bleef het zeker tot

2016 relatief stabiel. Met de sterke opkomst van padel is er opnieuw een periode van ledengroei geweest tot een nieuw plateau van circa 900 leden (+50%) die gebruik maken van de tennis- en padelinfrastructuur. Het is daarmee één van de grootste tenniscentra van Vlaanderen geworden. Vastgesteld werd dat de site nu aan de uiterste limiet van zijn recreatieve draagkracht zit. Dit heeft als gevolg dat de huidige infrastructuur, die verouderd is, niet meer is voorzien op dit ledenaantal en dat er aanpassingen nodig zijn. Met de ingrepen wordt niet beoogd om het ledenaantal nog verder te doen aangroeien, men wil zich richten op een kwalitatieve sportbeleving van de leden die er reeds zijn.

De tennisclub stoot op problemen om de gewenste uitbreiding en reorganisatie van de site te kunnen doorvoeren omdat de site deels zonevreemd gelegen is. Het sportcentrum vroeg in het verleden een planologisch attest aan om de beoogde aanpassingen te kunnen doen. Op 27 juni 2016 heeft de gemeente een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd. Intussen heeft het sportcentrum op basis van dit planologisch attest een vergunning verkregen i.f.v. de regularisatie van een aanzienlijk deel van de bestaande infrastructuur.

Het RUP gaat verder op concrete plannen die het tenniscentrum heeft opgemaakt in functie van hun behoeften. Het RUP heeft tot doel om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te creëren waarbinnen de tennisclub zijn activiteiten kan voortzetten en de beoogde reorganisatie en beperkte uitbreiding kan realiseren. **Binnen het RUP worden de maximale uitbreidingsmogelijkheden van de sportcluster binnen zijn omgeving bepaald.**

Op 12 september 2023 werd het Ontwerp RUP Molenbos voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Vervolgens werd een openbaar onderzoek georganiseerd, van 23 oktober 2023 tot en met 22 december 2023. Aan de GECORO wordt gevraagd de adviezen, opmerkingen en bezwaren uit dit openbaar onderzoek te bundelen tot een gemotiveerd advies, gericht aan de gemeenteraad.

Juridische grond

Art. 2.2.14 §5 uit de VCRO bepaald dat:

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Fasering

- Openbaar Onderzoek van zestig dagen - 23/10/2023 t.e.m. 22/12/2023
- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren – Ten laatste 21/03/2024 (Gemeenteraad 05/03/2024)
- De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast – Ten laatste 19/06/2024 (Gemeenteraad 26/03/2024 of 07/05/2023)

Argumentatie

Overzicht ontvangen bezwaarschriften en adviezen

Conform artikel 2.2.21 uit de VCRO werden verplichte adviesinstanties aangeschreven met de vraag tot adviesverlening. **De volgende adviezen werden ontvangen** tijdens het openbaar onderzoek, lopende van 23/10/2023 tot en met 22/12/2023. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

- Departement Omgeving gaf aan geen advies te verlenen – 13/12/2023

- De Provincie Antwerpen (Deputatie) bracht een ongunstig advies uit – 23/11/2023
- De Burgemeenten
 1. Het college van burgemeester en schepenen van Zandhoven gaf aan geen bezwaar te hebben tegen het RUP Molenbos – 18/12/2023
 2. Het college van burgemeester en schepenen van Ranst gaf aan geen bezwaar te hebben tegen het RUP Molenbos – 09/11/2023
 3. Het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg gaf aan geen advies te verlenen – 31/10/2023
 4. Het college van burgemeester en schepenen van Lier bracht geen advies uit
 5. Het college van burgemeester en schepenen van Berlaar bracht geen advies uit
 6. Het college van burgemeester en schepenen van Herenthout bracht geen advies uit
 7. Het college van burgemeester en schepenen van Grobbendonk bracht geen advies uit

Beknopte weergave van het ongunstige advies

Binnen **het ongunstige advies van de Deputatie** worden samengevat volgende argumenten aangehaald;

- Onverenigbaarheid met het GRS
- Vraag tot behoud bestemming bosgebied ten westen
- Compensatie voor herbestemming open ruimte naar een harde bestemming
- Overstromingsgevoeligheid oostelijk deel

Dit wordt als volgt door de Deputatie beargumenteerd.

Het GRS van Nijlen neemt volgende richtinggevende bepalingen op over het plangebied:

'Molenbos is één van de centrumzones voor sportinfrastructuur. In het algemeen zijn ontwikkelingsperspectieven voor deze sportinfrastructuur afhankelijk van de schaal en de dynamiek van de kern. Ontwikkelingen die dit niveau overstijgen zijn niet gewenst. De huidige zone-eigen infrastructuren van sportcentrum Molenbos 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 uitsluitend 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. Voorschriften, inrichting, beheer en eventuele nabestemming moeten per zone worden geregeld via ruimtelijke uitvoeringsplannen.'

'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.'

De twee passages in het GRS samen stellen dat er uitbreidingen mogelijk waren tussen de sportvelden en de straat Molenbos, maar niet ten zuiden van de straat Molenbos. Sinds 2015 (datum herziening GRS) zijn op dit perceel bijkomende sportvelden aangelegd ten zuiden van de toenmalige infrastructuur.

Onder 6.3 verenigbaarheid GRS staat:

'De weg Molenbos wordt gerespecteerd als grens voor de eigenlijke recreatieve voorzieningen. Al de behoeften op vlak van sport- en spelinfrastructuur worden opgevangen in de ruimte ten noorden van de weg. Een aantal van de bestaande sportterreinen ten zuiden van de weg (i.c. de petanquevelden en het basketbalterrein), verdwijnen op de huidige locatie. Ten zuiden van de weg wordt uitsluitend ruimte voorzien voor de inrichting van een parking. De ruimte die hiertoe wordt herbestemd, blijft beperkt tot het onbeboste deel tussen de weg en het bestaande bos net ten zuiden van het plangebied. De uitbreidingszone betreft een terrein dat

vandaag al voor een groot deel ingenomen is door parkeervoorzieningen en sportinfrastructuur (i.c. de voornoemde petanquevelden en het basketbalterrein).'

Hier wordt foutief gesteld dat de parking geen deel uitmaakt van de recreatieve voorzieningen. **De parking is onlosmakelijk verbonden aan de recreatieve cluster.** De redenering dat de uitbreidingszone een terrein betreft dat vandaag al voor een groot deel is ingenomen door parkeervoorzieningen en sportinfrastructuur (petanquevelden en het basketbalterrein) moet worden afgewogen ten opzichte van het feit dat de sportinfrastructuur (petanquevelden en basketbalvelden) onvergund en zonevreemd zijn en de parking enkel vergund is als tijdelijke parking.

Het RUP houdt de straat Molenbos niet aan als harde grens voor de recreatieve infrastructuur. Zodoende is het RUP niet in overeenstemming met het GRS. Dit is een schorsingsgrond.

De uitbreiding van het sportcentrum gaat gepaard met bijkomende dynamiek. Die dient eerst binnen de huidige recreatieve bestemming opgevangen te worden, om **bijkomend ruimtebeslag maximaal te beperken.**

De deputatie merkt opnieuw op dat het RUP de straat Molenbos als zuidelijke grens niet aanhoudt, hoewel dit wel in het GRS zo staat beschreven, ook na de herziening in 2015 (p.57). Zodoende is voorliggend RUP strijdig met het GRS. De uitgebreide bespreking staat onder 2.1.2 GRS hierboven. De deputatie vraagt opnieuw **om dit gebied uit de plancontour te halen of de plancontour uit te breiden** met het volledige Molenbos en deze te herbestemmen van agrarisch gebied naar bosgebied.

De deputatie vraagt ook dat **de bestemming bosgebied ten westen behouden blijft**, gezien het deel uitmaakt van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het gaat over het gebied Bogaartsheide-Visseneinde en Moleneinde-Nijlense Beek te Nijlen. Tussen Kessel en Bevel, Visseneind en Bogaartsheide ligt een biologisch waardevol kleinschalig landschap met veel KLE. Het gebied vormt een ecologische verbinding en bevat belangrijke stapstenen tussen natuurkern Merodese bossen te Herenthout (K52), natuurkern bossen van Grobbendonk (K53), natuurverbinding 45 (pijl 45 vanuit RSPA).

Het PBRA schrijft dat **wanneer open ruimte wordt omgezet naar een harde bestemming, dit zal moeten worden gecompenseerd.** Dit hoeft niet te betekenen dat het niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen en/of een nieuwe danszaal, kleedkamers... te voorzien. Er is in ten noordwesten van het plangebied immers nog oningenomen recreatiegebied en bovendien wordt er voor alle functies afzonderlijke, gelijkvloerse infrastructuur voorzien in het RUP. Zijn de mogelijkheden binnen de huidige recreatieve bestemming en de cluster zelf al optimaal benut? Kan het ruimtelijk rendement verhogen door te stapelen?

Momenteel zijn de voorschriften **niet gericht op maximale stapeling van meerdere functies** (parking ondergronds, parking op dak, hoogtes,...). Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik raadt de deputatie aan alternatieven te zoeken.

Het is niet de bedoeling zonder vergunning open ruimte aan te snijden (vb. ten zuiden van de straat molenbos) en dit ruimtebeslag dan later via een herbestemming te **regulariseren.**

De deputatie wenst ook opnieuw te wijzen op de pluviale overstromingskaart, die aangeeft dat het oostelijke deel van plangebied (waaronder ook het deel ten zuiden van Molenbos) in **overstromingsgevoelig** gebied ligt.

Behandeling van het ongunstige advies door de Gemeentelijk Omgevingsambtenaar

Onverenigbaarheid met het GRS

In de toelichtingsnota van het RUP wordt in hoofdstuk 6.3 ingegaan op de verenigbaarheid van het RUP met het GRS. Er wordt hierin duidelijk gemotiveerd dat het RUP volgens de gemeente wel degelijk in overeenstemming is met het GRS. **De stelling van de provincie dat het RUP in strijd is met het GRS, is volgens de GOA niet juist.** Dit standpunt vloeit o.a. voort uit volgende overwegingen.

1) In de herziening van het GRS (2015) is er uitdrukkelijk de mogelijkheid voorzien om een uitbreidingsbehoefte ook in zuidelijke richting te kunnen opvangen. Dit is een

wijziging ten opzichte van het oorspronkelijke GRS. Bij de herziening van het GRS was er bij de gemeente dus duidelijk de intentie om aan de sport- en recreatiecluster ook uitbreidingsmogelijkheden te bieden in zuidelijke richting.

De provincie verduidelijkt in haar advies hoe zij de uitbreidingsmogelijkheden in zuidelijke richting cf. het herziene GRS interpreteert: *"De twee passages in het GRS samen stellen dat er uitbreidingen mogelijk waren tussen de sportvelden en de straat Molenbos, maar niet ten zuiden van de straat Molenbos. Sinds 2015 (datum herziening GRS) zijn op dit perceel bijkomende sportvelden aangelegd ten zuiden van de toenmalige infrastructuur."*

Dit lijkt echter geen juiste interpretatie. Het klopt dat er recent een aantal padelvelden werden aangelegd tussen de bestaande tennisvelden en de weg Molenbos. De provincie gaat echter voorbij aan het feit dat er hier vóór de realisatie van de padelvelden nog een andere recreatieve voorziening aanwezig was. Op dit deel van het terrein was er namelijk een speeltuintje en vrije speelzone ingericht. Het gaat dus niet om een vrije ruimte waarop er ten tijde van de herziening van het GRS nog een uitbreiding mogelijk was. In die zin lijkt het zeer onwaarschijnlijk dat de toevoeging van uitbreidingsmogelijkheden in zuidelijke richting bij de herziening van het GRS ingeschreven werd met dit gedeelte van het terrein in gedachten.

De speelzone is overigens ook geen functie die overbodig is en die door de club wordt opgegeven. Deze blijft nodig in functie van de jeugdwerking binnen de recreatiecluster. De speelzone wordt op termijn (i.e. na goedkeuring van het RUP) geherlokaliseerd en ingebed in de 'zone voor park' aan het westelijke uiteinde van de cluster. Dit wordt ook weergegeven op de inrichtingsvoorstellen voor de recreatiecluster die in de toelichtingsnota van het RUP zijn opgenomen (cf. hoofdstuk 7.1).

2) Het is uiteraard zo dat de parking verbonden is aan de recreatieve cluster, maar de parking zal niet exclusief gebruikt worden door bezoekers van de tennisclub. De parking kan ook gebruikt worden door recreanten die het Molenbos en de omliggende open ruimte wensen te bezoeken. Vanaf de parking vertrekken er diverse paden richting het bos. **In die zin dient de parking dus ook een breder algemeen belang. Dit is nu nog wat onderbelicht in het RUP en kan mogelijk duidelijker in de verf worden gezet.**

3) De GECORO meent dat er ook gekeken moet worden naar de historiek van het voorliggende dossier. In het verleden werd er een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd aan de sportclub. Dit vormde initieel de aanleiding om tot de opmaak van een RUP over te gaan. Zoals vermeld in de toelichtingsnota, is dit planologisch attest inmiddels vervallen en vormt het aldus geen juridische basis meer voor het RUP. Op basis van het planologisch attest heeft de club echter wel nog een vergunning verkregen om een groot deel van de sportinfrastructuur te regulariseren. Ook de parking ten zuiden van de weg maakte deel uit van deze vergunning. Deze werd in tegenstelling tot de overige infrastructuur slechts tijdelijk vergund. De tijdelijkheid van de vergunning vloeit voort uit een van de voorwaarden uit het planologisch attest. Hierin staat het volgende:

"Er wordt een gunstig advies gegeven voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn. Wel wordt er op korte termijn enkel toelating gegeven mits vergunningsaanvraag voor het aanleggen van een tijdelijke parking (max 5 jaar). Er dient immers in de visie op lange termijn (RUP) een doorgedreven ontwerp onderzoek te gebeuren naar de beste mogelijke inrichting en ligging van de parking en de kruising met het openbaar domein."

In het kader van het voorliggende RUP is het onderzoek naar de best mogelijke inrichting en ligging van de parking gebeurd. In de toelichtingsnota wordt in hoofdstuk 5 onder het punt 'locatie voor de autoparking' duidelijk gemotiveerd dat dit de enige en meest geschikte locatie is om een parking te kunnen realiseren, en dat het geenszins mogelijk is om de parking volledig te integreren binnen de bestaande terreinen van de recreatiecluster ten noorden van de weg. Er werd door middel van ontwerp onderzoek bekeken hoe de parking het best kan worden ingericht en ingebed binnen de omgeving, rekening houdend met de landschappelijke context en de ligging naast het Molenbos. Dit vindt zijn neerslag in de inrichtingsvoorstellen in hoofdstuk 7.1 van de toelichtingsnota. Deze hebben vervolgens gediend als basis voor de doorvertaling naar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Behoud bestemming bosgebied aan het westelijke uiteinde

In het RUP is aan het westelijke uiteinde een 'bosbuffer' met een breedte van 15 m ingetekend. Deze is voorzien als een overdruk binnen de bestemming 'zone voor park'. De voorschriften voor de 'bosbuffer' stellen onder meer dat deze beplant moet worden met hoogstammig groen en dat deze als bos op een ecologische wijze beheerd moet worden. In de toelichtende kolom wordt verduidelijkt **dat de 'bosbuffer' niet alleen voorzien wordt om de recreatieve voorzieningen in het plangebied landschappelijk af te schermen, maar dat deze vooral tot doel heeft om een ecologische verbinding te realiseren tussen de omgeving ten noorden en ten zuiden van de recreatiecluster.** Met de 'bosbuffer' en de bijhorende voorschriften zijn er volgens de GECORO dus voldoende garanties ingebouwd om de ecologische verbindingfunctie waar de provincie op wijst te kunnen waarborgen.

Compensatie voor herbestemming open ruimte naar een harde bestemming

In de toelichtingsnota wordt in de bijlage met de verwerking van de adviezen op het voorontwerp RUP (cf. bijlage 5) inzake de inname van HAG aangegeven dat er in het voorliggende planproces nog geen compensatie voorzien wordt. De gemeente engageert zich er wel toe om **de vraag tot compensatie mee te nemen binnen toekomstige planprocessen** waarin de visie van de gemeente op de open ruimte juridisch zal worden doorvertaald (RUP Open Ruimte). Dit kan verder toegelicht worden in de toelichtingsnota.

Overstromingsgevoeligheid oostelijk deel

In de toelichtingsnota wordt in de bijlage met de verwerking van de adviezen op het voorontwerp RUP (cf. bijlage 5) aangehaald dat er in de delen van het plangebied met een overstromingsrisico geen gebouwen of constructies mogelijk gemaakt worden die voor een afname van het overstromingsvolume zorgen, of die grote schade kunnen ondervinden bij een eventuele overstroming bij een intense regenbui (i.c. outdoor sportvelden en een onverharde overloopparking bedoeld voor occasioneel gebruik). Bij toekomstige ingrepen in het gebied zal men sowieso ook **rekening moeten houden met de (recentelijk aangescherpte) gewestelijke hemelwaterverordening.**

Advies Gemeentelijk Omgevingsambtenaar

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening stelt volgende aanpassingen voor aan het voorliggende RUP, richting de definitieve vaststelling van het RUP.

- De behandeling van de bezwaarschriften en adviezen door de GECORO is toe te voegen binnen de toelichtende nota.
- De overeenstemming van het RUP Molenbos met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dient maximaal beargumenteerd te worden binnen de toelichtingsnota, met een extra duiding van het multifunctioneel gebruik van de geclusterde parking in zijn omgeving.
- Het engagement van de gemeente om de compensatie door inname van HAG binnen toekomstige planprocessen mee te nemen (bv. RUP Open Ruimte), dient meer uitgebreid toegelicht te worden in de toelichtingsnota (hoofdstuk 6.4).

Behandeling van de adviezen en bezwaren (bespreking GECORO)

- Een GECORO-lid geeft aan dat een advies van de provincie (deputatie) wel zeer belangrijk is voor het verdere verloop van het proces. Zeker wanneer een schorsing wordt vermeld. Als het RUP zoals het nu voorlopig wordt goedgekeurd, is de kans op schorsing zeer groot.
 1. Het afdelingshoofd Ruimte geeft aan dat wij ook zeer verrast waren door het ongunstige advies, aangezien we de vermelde aandachtspunten al meermaals besproken hebben met de provincie en Departement Omgeving. De provincie komt hier terug op hun mondeling advies.
- Een GECORO-lid stelt de vraag waarom de parking niet uit het RUP wordt gehaald, aangezien dit een heikel punt blijkt te zijn.
 1. Waar zouden de klanten van de grootste tennisclub in Vlaanderen dan moeten parkeren? Hier is dan ook de hele mobiliteitsstudie op gebaseerd.
 2. Het betreft dan ook een parking voor de omgeving errond, voor het bos zelf etc.

3. De provincie stelt voor om ed zonevreemdheid van de aanwezige bossen op te lossen, maar de gemeente is van mening dat dit om een grotere schaal dient opgelost te worden, aangezien dit een complexere materie is dan het lijkt.
 4. Op grotere schaal is er een goede motivering voor het behoud van de parking, voor het algemeen belang.
- Een GECORO-lid geeft aan dat zij al heeft gemerkt dat vergelijkbare dossiers meerdere malen geschorst worden en dat men zo jaren bezig kan blijven. De schorsingsgrond wordt best weggewerkt, maar is er ook een tussenoplossing?
 1. Daar tegenover wordt de vraag gesteld of de gemeente de provincie dan maar gelijk moet geven.
 2. De vraag wordt gesteld of de parking niet in een deelplan gestoken kan worden, opdat de rest van het RUP niet mee geschorst zou worden?
 - Er wordt opgemerkt dat het vreemd is dat de provincie het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan anders leest (Molenbos als harde grens) dan de gemeente (Parking is geen recreatieve activiteit).
 - Een GECORO-lid stelt de vraag waarom het bos zuidelijk aan de weg niet wordt meegenomen, aangezien het bos gewoon bos blijft.
 1. Dit dient zoals eerder gesteld meegenomen te worden op grotere schaal, ook i.f.v. de ruimtebalans.
 - De burgemeester haalt aan dat het dossier van Welters-Verelst eerst een moeilijker verhaal leek, met de betrokken partijen, maar dat de provincie nu enkel voor Molenbos ongunstig adviseert.
 - Een GECORO-lid geeft aan dat wetteksten op verschillende manieren gelezen kunnen worden. Als de provincie echter bij haar standpunt blijft, kan je niet verder.
 - Een GECORO-lid stelt voor om de parking uit het RUP te halen.
 1. Er wordt aangegeven dat dit praktisch niets uithaalt, aangezien hier al een tijdelijke parking vergund werd.
 2. Het MER zou dan ook niet meer kloppen.

Advies GECORO (beraadslaging)

- Er wordt aangegeven dat naar een tussenoplossing dient gezocht te worden, aangezien hier een reële dreiging van schorsing boven het dossier hangt.
- Er wordt voorgesteld om het bos toch mee te nemen om aan een aantal zaken tegemoet te komen.
 - Het bos staat te koop, en ligt op tafel bij de gemeente om aan te kopen.
- Er wordt voorgesteld om de RUP te herschrijven i.f.v. het ongunstige advies.
 - Er wordt tegenovergesteld dat je dan een heel nieuw RUP aan het maken bent.
- Er wordt gevraagd of er wel voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in voorliggend RUP, om de druk op de omliggende woonwijken te verlichten.
- De vraag wordt gesteld of het afsplitsen van de parking tot een deelgebied een oplossing kan vormen.

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening stelt voor **gedeeltelijk tegemoet te komen aan het advies van de provincie, en bijgevolg de nodige aanpassingen uit te voeren** aan het voorliggende RUP, richting de definitieve vaststelling van het RUP.

Besluit

Artikel 1

De GECORO sluit zich aan gedeeltelijk bij de verkregen adviezen, en geeft bijgevolg een **voorwaardelijk advies** t.a.v. de gemeenteraad. Er dienen **de nodige aanpassingen** uit te voeren

aan het voorliggende RUP, als tegemoetkoming aan het advies van de provincie, richting de definitieve vaststelling van het RUP.

Bijlagen

1. CBS_Zandhoven_18-12-2023_RUP Welters Verelst Nijlen.pdf
2. CBS_Ranst_09-11-2023_RUP Molenbos Nijlen.pdf
3. Advies_ProvAnt_OO_RUP Molenbos.pdf

Uittreksel
college van burgemeester en schepenen
18 december 2023

Aanwezig: Luc Van Hove, burgemeester - Voorzitter
Joris Geens, Rudolf Willems, Mieke Maes, Jelle Lauwereys,
Schepenen
Leen Boeckmans, algemeen directeur waarnemend

Verontschuldigd: Steven Van Staeyen, schepen
Annick Smeets, algemeen directeur

ADVIES OVER HET GEMEENTELIJK RUP 'MOLENBOS' - GEMEENTE NIJLEN

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat er tijdens het openbaar onderzoek van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het college van burgemeester en schepenen van een aangrenzende gemeente een advies kan bezorgen.

Gelet op de adviesvraag van de gemeente Nijlen voor het gemeentelijk RUP 'Molenbos'.

Overwegende dat het openbaar onderzoek lopende is van 23 oktober tot en met 22 december 2023.

Molenbos is een gekend tenniscentrum in Nijlen en omstreken met een van de grootste ledenaantallen uit de regio en een ledenaantal in stijgende trend. Het is één van de grootste tenniscentra in Vlaanderen geworden, maar er werd vastgesteld dat de site nu aan de uiterste limiet van zijn recreatieve draagkracht zit. De huidige infrastructuur kan het huidige ledenaantal onvoldoende accommoderen gezien deze verouderd is, onvoldoende voorzien op het huidige ledenaantal en er aanpassingen nodig zijn. Het gemeentelijk RUP beoogt geen verdere groei van het aantal leden, maar een kwalitatievere sportbeleving van de leden die er reeds zijn.

De tennisclub stoot op problemen om de gewenste uitbreiding en reorganisatie van de site te kunnen doorvoeren omdat de site deels zonevreemd gelegen is. Het sportcentrum vroeg in het verleden een planologisch attest aan om de beoogde aanpassingen te kunnen uitvoeren. Op 27 juni 2016 heeft de gemeente een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd. Intussen heeft het sportcentrum op basis van dit planologisch attest een vergunning verkregen i.f.v. de regularisatie van een aanzienlijk deel van de bestaande infrastructuur.

Het RUP gaat verder op de concrete plannen die het tenniscentrum heeft opgemaakt in functie van hun behoeften. Het RUP heeft tot doel om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te creëren waarbinnen de tennisclub zijn activiteiten kan voortzetten en de beoogde reorganisatie en beperkte uitbreiding kan realiseren.

Sportcentrum Molenbos ligt centraal in de gemeente, op de uiterste rand van de woonkern van Nijlen-centrum en niet ver van de deelgemeentegrens met Bevel. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2,2 ha. De site bestaat vandaag uit twaalf tennisvelden, drie padelvelden, cafetaria, overdekte tennishal, een deel van de parking langs de straat en een loods. Verder zijn op de site faciliteiten voorzien voor een basketbalclub, de petanqueclub en een wielervedclub. De site is bereikbaar via de Bevelsesteenweg aan de westelijke zijde en via Lierseveldstraat en Herenthoutseweg langs de oostelijke zijde.

Sportcentrum Molenbos ligt centraal in de gemeente, op de uiterste rand van de woonkern van Nijlen-centrum en niet ver van de deelgemeentegrens met Bevel. Ten zuiden ligt een middelgroot bosgebied dat zijn naam aan het sportcentrum en de straat heeft gegeven.

Omdat de site op ca. 3 km tot 4 km van de grens met Zandhoven (Pulle en Viersel) ligt, is de ruimtelijke impact naar de gemeente Zandhoven verwaarloosbaar.

BESLUIT

Enig artikel:

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het gemeentelijk RUP 'Molenbos' van gemeente Nijlen.

Namens college van burgemeester en schepenen,

Leen Boeckmans
algemeen directeur waarnemend

Luc Van Hove
burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 19 december 2023.

in opdracht


Leen Boeckmans
algemeen directeur waarnemend




Luc Van Hove
burgemeester - Voorzitter



AFSCHRIFT UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 9 november 2023

Aanwezig: Johan De Ryck - burgemeester-voorzitter
Luc Redig, Leen Baeten, Jan Dillen en Annelies Creten - schepenen
Wim Van der Schoot - algemeen directeur

9 RUP NIJLEN - ADVIES - MOLENBOS

Motivering:

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context:

Voor het RUP 'Molenbos' van gemeente Nijlen loopt het openbaar onderzoek van 23 oktober 2023 tot 22 december 2023.

Juridisch kader:

Art. 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Tijdens het openbaar onderzoek van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan het college van burgemeester en schepenen van elke aangrenzende gemeente een advies bezorgen.

Bijkomende motivering:

Molenbos is een gekend tenniscentrum in Nijlen en omstreken met een van de grootste ledenaantallen uit de regio. De site bestaat vandaag uit twaalf tennisvelden, waarvan er 3 permanent overdekt zijn en 2 bijkomend overdekt kunnen worden.

Verder zijn op de site faciliteiten voorzien voor een petanqueclub, een wielclub en een basketbalclub. De meest recente toevoeging bestaat uit drie padelvelden.

Het is met ca. 900 leden één van de grootste tenniscentra van Vlaanderen geworden. Vastgesteld werd dat de site nu aan de uiterste limiet van zijn recreatieve draagkracht zit. Dit heeft als gevolg dat de huidige infrastructuur, die verouderd is, niet meer is voorzien op dit ledenaantal en dat er aanpassingen nodig zijn. Met de ingrepen wordt niet beoogd om het ledenaantal nog verder te doen aangroeien, men wil zich richten op een kwalitatieve sportbeleving van de leden die er reeds zijn.

De tennisclub stoot op problemen om de gewenste uitbreiding en reorganisatie van de site te kunnen doorvoeren omdat de site deels zonevreemd gelegen is. Het sportcentrum vroeg in het verleden een planologisch attest aan om de beoogde aanpassingen te kunnen doen. Op 27 juni 2016 heeft de gemeente een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd. Intussen heeft het sportcentrum op basis van dit planologisch attest een vergunning verkregen i.f.v. de regularisatie van een aanzienlijk deel van de bestaande infrastructuur.

Het RUP gaat verder op concrete plannen die het tenniscentrum heeft opgemaakt in functie van hun behoeften. Het RUP heeft tot doel om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te creëren waarbinnen de tennisclub zijn activiteiten kan voortzetten en de beoogde reorganisatie en beperkte uitbreiding kan realiseren.

Sportcentrum Molenbos ligt centraal in de gemeente, op de uiterste rand van de woonkern van Nijlen-centrum en niet ver van de deelgemeentegrens met Bevel. Ten zuiden ligt een middelgroot bosgebied dat zijn naam aan het sportcentrum en de straat heeft gegeven.

De site is bereikbaar op twee manieren: westelijk via de Bevelsesteenweg, langs de oostelijke zijde is er een ontsluiting via Lierseveldstraat en Herenthoutseweg.

Omdat de site op ca. 5 km van de grens met Ranst (Emblem) ligt, is de ruimtelijke impact naar de gemeente Ranst verwaarloosbaar.

Besluit:

Enig artikel:

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het RUP 'Molenbos' van gemeente Nijlen.

Besloten te Ranst op 9 november 2023

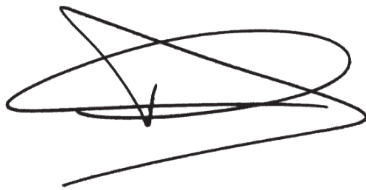
De algemeen directeur
Wim Van der Schoot

De burgemeester-voorzitter
Johan De Ryck

De algemeen directeur

Voor éénsluitend afschrift

De burgemeester-voorzitter



Wim Van der Schoot



Johan De Ryck

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND
GECORO Nijlen
Kerkstraat 4
2560 Nijlen

datum 23 november 2023
ons kenmerk GemRUP-2021-0038 - Poststuk PU-2023-00127597
contactpersoon DE LANNOY Jessica |
Jessica.DeLannoy@provincieantwerpen.be
onderwerp Gemeentelijk RUP 'Molenbos' te Nijlen:
Advies n.a.v. openbaar onderzoek

Geachte,

Als bijlage vindt u het advies van de deputatie d.d. 23 november 2023 naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Hoogachtend.

Namens de provinciegriffier
In opdracht



Wim Lux
Departementshoofd

De gedeputeerde,



Luk Lemmens

Bijlage: advies openbaar onderzoek



D E P O S T

208 PoD

Lijst van de aangetekende zendingen

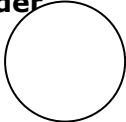
AFGIFTE IN GETAL

Afgegeven op:.....

Aantal:.....Nr...../.....

Door

Afzender



PROVINCIE ANTWERPEN
 Naam: Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
 Adres: Koningin Elisabethlei 22
 B-2018 Antwerpen

advies openbaar onderzoek - Nijlen - Molenbos - GemRUP-2021-0038

Barcode-etiket	Bestemming	Adres (straat, nr, plaats van bestemming)	aard van de zending (1)
	GECORO Nijlen	Kerkstraat 4 2560 Nijlen	

(1) In te vullen door het postkantoor

Mededeling

Vermeld uw naam en adres op de zending om vertraging te voorkomen in geval van terugzending naar de afzender. Overeenkomstig onze algemene verkoopsvoorwaarden (art.VIII §3) wordt in binnenlandse dienst een klacht enkel aanvaard mits voorlegging van het ontvangstbewijs en ingediend binnen de 6 maanden te rekenen vanaf de afgifte datum (in internationale dienst binnen 1 jaar te rekenen vanaf de dag na de afgifte).

**De Post- N. V. van publiek recht -Muntcentrum -1000 BRUSSEL -BR. 566.374- BE
214.596.464**

02/05/01 - Bon D 5077 - Code 155501 -

***Nijlen - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Molenbos'***

ADVIES d.d. 23 november 2023 n.a.v. openbaar onderzoek

1. Vormvereisten

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009).

2. Bespreking

2.1. Verenigbaarheid met beleidskader

2.1.1. Hoger beleidskader

Overeenstemming met het RSPA

Het RSPA situeert het plangebied in de hoofdruimte "Netegebied." De hoofdruimte 'Netegebied' is een morfologisch, functioneel en historisch sterk samenhangend gebied. De provincie gaat uit van deze samenhang. De samenhang van het Netegebied wordt bedreigd door de verschillende ontwikkelingen die zich in het gebied voordoen. Het betreft vooral de steeds sterkere verstedelijking, de industrialisatie en tertiarisering langs het Albertkanaal en E313 en de versnippering. In het algemeen geldt een beleid van beheersing, concentratie, verdichting en goede locatiekeuze voor de verschillende functies en activiteiten. Het sportcentrum, ten zuiden van de kern van Nijlen, ligt in de deelruimte Grote Nete. De visie van het RSPA is dat dit een kwetsbaar en te koesteren gebied met provinciaal openruimtebelang is. Doelstelling is hier het beperken van lintbebouwing en barrièrevorming en het stimuleren van open ruimtefuncties.

Nijlen is geselecteerd als hoofddorp. De omgeving is geselecteerd als ecologisch gebied van bovenlokaal belang (Bogaartsheide-Visseneinde en Moleneinde-Nijlense Beek).

Het RSPA duidt een aantal zones aan waar hoogdynamische recreatieve infrastructuur kan worden ingeplant en waar deze moet worden vermeden. Het plangebied behoort niet tot één van deze categorieën. De provincie suggereert in het RSPA dat de gemeenten bij de opmaak van hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aandacht besteden aan voldoende sport- en spelvoorzieningen voor de jeugd.

Het RUP is in overeenstemming met het RSPA.

Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA)

De provincieraad heeft op 26 oktober 2023 het PBRA definitief vastgesteld. Het provinciaal beleidsplan formuleert als ruimtelijke principes onder andere zuinig ruimtegebruik, veerkracht,

nabijheid en bereikbaarheid en eigenheid. De provincie wil bijkomend ruimtebeslag zo veel mogelijk beperken. Bijkomend aanbod aan harde bestemmingen willen we geneutraliseerd zien met slecht gelegen of overtollig juridisch aanbod.

Overeenstemming met het RSV

Departement Omgeving brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

2.1.2. GRS

Het GRS van Nijlen neemt volgende richtinggevende bepalingen op over het plangebied:

'Molenbos is één van de centrumzones voor sportinfrastructuur. In het algemeen zijn ontwikkelingsperspectieven voor deze sportinfrastructuur afhankelijk van de schaal en de dynamiek van de kern. Ontwikkelingen die dit niveau overstijgen zijn niet gewenst. De huidige zone-eigen infrastructuren van sportcentrum Molenbos 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. Voorschriften, inrichting, beheer en eventuele nabestemming moeten per zone worden geregeld via ruimtelijke uitvoeringsplannen.'

'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.'

De twee passages in het GRS samen stellen dat er uitbreidingen mogelijk waren tussen de sportvelden en de straat Molenbos, maar niet ten zuiden van de straat Molenbos. Sinds 2015 (datum herziening GRS) zijn op dit perceel bijkomende sportvelden aangelegd ten zuiden van de toenmalige infrastructuur.

Onder 6.3 verenigbaarheid GRS staat:

'De weg Molenbos wordt gerespecteerd als grens voor de eigenlijke recreatieve voorzieningen. Al de behoeften op vlak van sport- en spelinfrastructuur worden opgevangen in de ruimte ten noorden van de weg. Een aantal van de bestaande sportterreinen ten zuiden van de weg (i.c. de petanquevelden en het basketbalterrein), verdwijnen op de huidige locatie. Ten zuiden van de weg wordt uitsluitend ruimte voorzien voor de inrichting van een parking. De ruimte die hiertoe wordt herbestemd, blijft beperkt tot het onbeboste deel tussen de weg en het bestaande bos net ten zuiden van het plangebied. De uitbreidingszone betreft een terrein dat vandaag al voor een groot deel ingenomen is door parkeervoorzieningen en sportinfrastructuur (i.c. de voornoemde petanquevelden en het basketbalterrein).'

Hier wordt foutief gesteld dat de parking geen deel uitmaakt van de recreatieve voorzieningen. De parking is onlosmakelijk verbonden aan de recreatieve cluster.

De redenering dat de uitbreidingszone een terrein betreft dat vandaag al voor een groot deel is ingenomen door parkeervoorzieningen en sportinfrastructuur (petanquevelden en het basketbalterrein) moet worden afgewogen ten opzichte van het feit dat de sportinfrastructuur

(petanquevelden en basketbalvelden) onvergund en zonevreemd zijn en de parking enkel vergund is als tijdelijke parking.

Het RUP houdt de straat Molenbos niet aan als harde grens voor de recreatieve infrastructuur. Zodoende is het RUP **niet in overeenstemming met het GRS**. Dit is een schorsingsgrond.

Er zijn geen provinciale uitvoeringsplannen of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP.

2.2. Inhoudelijke bespreking

De uitbreiding van het sportcentrum gaat gepaard met bijkomende dynamiek. Die dient eerst binnen de huidige recreatieve bestemming opgevangen te worden, om bijkomend ruimtebeslag maximaal te beperken.

De deputatie merkt opnieuw op dat het RUP de straat Molenbos als zuidelijke grens niet aanhoudt, hoewel dit wel in het GRS zo staat beschreven, ook na de herziening in 2015 (p.57). Zodoende is voorliggend RUP strijdig met het GRS. De uitgebreide bespreking staat onder 2.1.2 GRS hierboven.

De deputatie vraagt opnieuw om dit gebied uit de plancontour te halen of de plancontour uit te breiden met het volledige Molenbos en deze te herbestemmen van agrarisch gebied naar bosgebied.

De deputatie vraagt ook dat de bestemming bosgebied ten westen behouden blijft, gezien het deel uitmaakt van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het gaat over het gebied Bogaartsheide-Visseneinde en Moleneinde-Nijlense Beek te Nijlen. Tussen Kessel en Bevel, Visseneind en Bogaartsheide ligt een biologisch waardevol kleinschalig landschap met veel KLE. Het gebied vormt een ecologische verbinding en bevat belangrijke stapstenen tussen natuurkern Merodese bossen te Herenthout (K52), natuurkern bossen van Grobbendonk (K53), natuurverbinding 45 (pijl 45 vanuit RSPA).

Het PBRA schrijft dat wanneer open ruimte wordt omgezet naar een harde bestemming, dit zal moeten worden gecompenseerd.

Dit hoeft niet te betekenen dat het niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen en/of een nieuwe danszaal, kleedkamers... te voorzien. Er is in ten noordwesten van het plangebied immers nog oningenomen recreatiegebied en bovendien wordt er voor alle functies afzonderlijke, gelijkvloerse infrastructuur voorzien in het RUP. Zijn de mogelijkheden binnen de huidige recreatieve bestemming en de cluster zelf al optimaal benut? Kan het ruimtelijk rendement verhogen door te stapelen? Momenteel zijn de voorschriften niet gericht op maximale stapeling van meerdere functies (parking ondergronds, parking op dak, hoogtes,...). Vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik raadt de deputatie aan alternatieven te zoeken.

Het is niet de bedoeling zonder vergunning open ruimte aan te snijden (vb ten zuiden van de straat molenbos) en dit ruimtebeslag dan later via een herbestemming te regulariseren.

De deputatie wenst ook opnieuw te wijzen op de pluviale overstromingskaart, die aangeeft dat het oostelijke deel van plangebied (waaronder ook het deel ten zuiden van Molenbos) in overstromingsgevoelig gebied ligt.

3. Procedure en aandachtspunten

3.1. Procedure

Momenteel bevindt het RUP zich in de fase van het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek loopt van 23 oktober 2023 tot en met 22 december 2023. In toepassing van art. 2.2.20 heeft de deputatie advies uitgebracht inzake de overeenstemming met het RSPA en de provinciale RUP's.

3.2. Aandachtspunten voor besluitvorming

3.2.1. Op te heffen verkavelingen

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

3.2.2. Waterparagraaf

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

3.2.3. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

3.2.4. Na definitieve vaststelling

Onmiddellijk na de definitieve vaststelling moet het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening via aangetekend schrijven bezorgd worden aan de deputatie en aan het departement.

De deputatie en de Vlaamse Regering beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen die ingaat op de dag na de betekening van al deze voormelde stukken om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen. De Vlaamse Regering kan binnen deze termijn een definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ook geheel of gedeeltelijk vernietigen.

4. Conclusie

Er wordt niet akkoord gegaan met het voorliggend RUP.

Het RUP is strijdig met het GRS, de weg Molenbos moet aangehouden worden als harde grens.

Eveneens dient rekening gehouden te worden met de bovenstaande opmerkingen.

