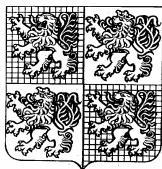




NIJLEN gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

definitieve vaststelling gemeenteraad 15.07.04



COLOFON

Opdrachtgever:	Gemeentebestuur Nijlen
Project:	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Opdrachthouder:	Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) Antwerpseweg 1, 2440 Geel tel: 014/58 09 91 – fax: 014/58 97 22
Projectteam:	IOK plangroep Ruimtelijke planning: Rhea Denissen, Filip Smits, Stijn Sneyers, Liselotte Raes, An Steegen Socio-economische analyse: Els Maes
Verantwoordelijken ruimtelijke planning	Stijn Sneyers, Filip Smits
Datum:	juli 2004

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en de opdrachthouder.

Verantwoordelijke ruimtelijke planners

Stijn Sneyers

Filip Smits

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Nijlen

In zitting van 15 juli 2004

De Gemeentesecretaris

J. Daems

De Burgemeester

P. Verbeeck

Gezien en goedgekeurd door het Provinciebestuur/...../.....

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1	INFORMATIEF GEDEELTE	7
I	SITUERING EN KENGETALLEN	8
1	Globale situering	8
2	Kengetallen	8
II	PLANNINGSCONTEXT	9
1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	11
3	Ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten	14
4	Het Gewestplan	14
5	Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)	17
6	Sectoraal juridisch kader	18
7	Sectorale studies en Beleidsplannen	21
7.1	Gewestelijke en provinciale beleidsplannen	21
7.2	Gemeentelijke studies en beleidsdocumenten	22
8	Evaluatie gevoerde beleid	22
III	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	24
1	Structurerende elementen op macroniveau	24
2	Bestaande ruimtelijke mesostructuur	26
2.1	Fysisch systeem als drager van de ruimtelijke structuur	26
2.2	Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur	27
2.3	Bestaande landschappelijke structuur	29
2.4	Bestaande agrarische structuur	31
2.5	Bestaande nederzettingsstructuur	33
2.6	Bestaande ruimtelijk economische structuur	36
2.7	Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	38
2.8	Bestaande toeristisch-recreatieve structuur	40
3	Bestaande ruimtelijke microstructuur via deelruimten	43
3.1	Kesselse Heide – Goor	44
3.2	Dorpskern Nijlen	45
3.3	Dorpskern Kessel	46
3.4	Dorpskern Bevel	47
4	Synthese bestaande ruimtelijke structuur	48
IV	KWANTITATIEVE ANALYSES	49
1	Woningbehoefte	49
1.1	Demografische ontwikkelingen	49
1.2	Ontwikkelingen in het woningbestand	49
1.3	Sociale huisvesting	49
1.4	Bouw- en verkoopsactiviteiten	50
1.5	Behoefteprognose	50
1.6	Aanbodbepaling	52
1.7	Confrontatie: behoefte versus aanbod	54
2	Handel en bedrijvigheid	55
2.1	Economisch profiel	55
2.2	Behoefteprognose	56
2.3	Aanbodbepaling	56
2.4	Confrontatie: behoefte versus aanbod	57
V	TRENDS, KNELPUNTEN, KWALITEITEN, KANSEN	58
1	Trends	58
1.1	Bebouwde ruimte	58
1.2	Open ruimte	58
1.3	Mobiliteit	59
2	Knelpunten	59
2.1	Bebouwde ruimte	59
2.2	Open ruimte	60
2.3	Mobiliteit	61
3	Kwaliteiten en kansen	62
3.1	Bebouwde ruimte	62
3.2	Open ruimte	62
3.3	Mobiliteit	63

DEEL 2	RICHTINGGEVEND GEDEELTE	65		
I	INLEIDING	66		
II	UITGANGSPUNTEN	67		
III	VISIE OP NIJLEN	68		
IV	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	69		
V	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	73		
1	Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	73		
1.1	Doelstellingen	73		
1.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	74		
2	Gewenste landschappelijke structuur	78		
2.1	Doelstellingen	78		
2.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	79		
3	Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur	82		
3.1	Doelstellingen	82		
3.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	83		
4	Gewenste nederzettingsstructuur	86		
4.1	Doelstellingen	86		
4.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	87		
4.3	Ruimtebalans	94		
5	Gewenste ruimtelijk economische structuur	95		
5.1	Doelstellingen	95		
5.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	96		
5.3	Ruimtebalans	103		
6	Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	104		
6.1	Doelstellingen	104		
6.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	105		
7	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	111		
7.1	Doelstellingen	111		
7.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven	112		
7.3	Ruimtebalans	119		
8	Synthese gewenste ruimtelijke structuur	121		
9	Gewenste ruimtelijke microstructuur	122		
9.1	Gewenste ruimtelijke structuur van Kesselse Heide – Goor	122		
9.2	Gewenste ruimtelijke structuur van de kern Nijlen	123		
9.3	Gewenste ruimtelijke structuur van de kern Kessel	125		
9.4	Gewenste ruimtelijke structuur van de kern Bevel	127		
9.5	Gewenste ruimtelijke structuur van Kleine Nete en Laak	128		
9.6	Gewenste ruimtelijke structuur van Nijlense Beek	129		
9.7	Gewenste ruimtelijke structuur van Zwart Water – Kruiskensberg	130		
9.8	Gewenste ruimtelijke structuur van Visseneinde	131		
9.9	Gewenste ruimtelijke structuur van Elzen –Bogaertsheide	132		
10	Afwegingskader zonevremde infrastructuur	133		
10.1	Algemene methodiek	133		
10.2	Sectorale uitwerking: zonevremde woningen	134		
10.3	Sectorale uitwerking: zonevremde handel en bedrijvigheid	134		
10.4	Sectorale uitwerking: zonevremde handel en bedrijvigheid	134		
10.5	Sectorale uitwerking: zonevremde toeristisch-recreatieve infrastructuur	134		
VI	VAN VISIE NAAR PRAKTIJK	134		
1	Inleiding	134		
2	Mogelijke maatregelen	134		
2.1	Algemene maatregelen	134		
2.2	Mogelijke maatregelen m.b.t. de ruimtelijk-economische structuur	134		
2.3	Mogelijke maatregelen m.b.t. de nederzettingsstructuur	134		
2.4	Mogelijke maatregelen m.b.t. de agrarische structuur	134		
2.5	Mogelijke maatregelen m.b.t. de toeristisch-recreatieve structuur	134		
2.6	Mogelijke maatregelen m.b.t. de natuurlijke en de landschappelijke structuur	134		
2.7	Mogelijke maatregelen m.b.t. integraal waterbeheer	134		
2.8	Mogelijke maatregelen m.b.t. zonevremde infrastructuur	134		

DEEL 3	BINDENDE BEPALINGEN.....	134
	Inleiding	134
1	Selectie van beleidscategorieën (1 - 28)	134
1.1	Natuurlijke structuur	134
1.2	Landschappelijke structuur	134
1.3	Agrarische structuur	134
1.4	Nederzettingsstructuur	134
1.5	Ruimtelijk economische structuur.....	134
1.6	Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur.....	134
1.7	Toeristisch-recreatieve structuur	134
2	Acties en maatregelen (29 - 48)	134
2.1	Opstarten van strategische projecten	134
2.2	Opmaak van RUP's.....	134
2.3	Opstarten van overleg	134
2.4	Andere maatregelen.....	134
3	Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (49 - 50)	134
DEEL 4	BIJLAGEN	134

FIGUREN EN TABELLEN

Figuren

Figuur 1: Overlegstructuur structuurplanningsproces	2
Figuur 2: Bestemmingen op het gewestplan Mechelen	15
Figuur 3 afbakening VEN fase 1 in de gemeente Nijlen	18
Figuur 4 NOG en ROG in Nijlen.....	21
Figuur 5: Schematisch verloop van het richtinggevend gedeelte	66
Figuur 6: zigzagprincipe Grote Nete oost	118
Figuur 7: verenigbaarheidstoets zonevremde infrastructuur, schematisch.....	134
Figuur 8 overzicht van de belangrijkste clusters van zonevremde woningen (bron: inventaris o.b.v. kadscan2 + gisanalyse	134

Tabellen

Tabel 1: Woongebieden	15
Tabel 2: Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.....	16
Tabel 3: Bedrijvzones	16
Tabel 4: Recreatiegebieden	16
Tabel 5: Landelijke gebieden	16
Tabel 6: Overzicht beschermde landschappen en monumenten	19
Tabel 7: Economische situering en ruimtegebruik van de landbouwbedrijven	32
Tabel 8: Uitrustingsniveau van de dorpskernen	34
Tabel 9: Ritmotief per vervoerswijze in 1997.....	39

Tabel 10: Centrumondersteunende sportinfrastructuur.....	40
Tabel 11: Sociale huisvesting in Nijlen + aandeel in de woningvoorraad op 1/1/2000	50
Tabel 12: Sociale huisvestingsprojecten tussen 1992 en 2007	51
Tabel 13: Evolutie van de verkoopprijzen voor bouwgronden	51
Tabel 14: Projecten voor de middengroepen tussen 1992 en 2007	52
Tabel 15: Aanbod onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen volgens RO 97/3.....	52
Tabel 16: Inschatting van het aanbod dat voor 2007 op de markt kan komen.....	52
Tabel 17: Weergave van het aanbod aan niet uitgeruste woongebieden	53
Tabel 18: Confrontatie van de woningbehoefte en het te verwachten woningaanbod	54
Tabel 19: Situering van het aanbod met aanduiding van realiseerbaar aanbod.....	57
Tabel 20: Ontwikkelingsperspectieven voor de natuureilanden.....	75
Tabel 21 aannname verwevingsgebieden	76
Tabel 22: Aandachtsgebieden ecologische processen	77
Tabel 23: Structurerende reliëfelementen - ontwikkelingsperspectieven	79
Tabel 24: Overzicht van de gave landschappen.....	80
Tabel 25: Samenvattende tabel woningprogrammatie in de kernen.....	93
Tabel 26: Ruimteboekhouding en netto-balans (ha)	94
Tabel 27 Ruimteboekhouding en ruimtebalans	103
Tabel 28: Ruimteboekhouding en netto-balans voor recreatie(ha).....	120
Tabel 29: weergave zonevremde woningen naar aantal en ontwikkelingsmogelijkheden.....	134

INLEIDING

Dagelijks wordt een gemeente geconfronteerd met conflicten die te maken hebben met de aanspraak op de ruimte. Om in een dynamische maatschappij alle aanspraken op de ruimte met elkaar in overeenstemming te brengen en een goed functioneren ervan te bekomen, dient het gemeentebestuur de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente bewust en efficiënt aan te pakken. Naarmate er meer beleidsaspecten tot uiting komen in het ruimtelijk beleid, worden de ruimtelijke ontwikkelingen ook steeds complexer. Er is dan ook meer onderzoek nodig om gefundeerde beleidsbeslissingen te kunnen nemen. Hierdoor groeit de behoefte aan een doordachte en planmatige aanpak van de ruimtelijke problematiek.

Structuurplanning als methodiek

Structuurplanning wordt als methode naar voor gebracht om complexe ruimtelijke problemen te behandelen. Het is een dynamisch proces van visie- en beleidsvorming betreffende de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente.

Een ruimtelijk structuurplan doet dus uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen ruimtelijk uitvoeringsplan. De realisatie van een structuurplan gebeurt door middel van uitvoeringsplannen (bestemmingsplan, inrichtingsplan en/of beheersplan) die zich richten naar de inhoud en de visie van het structuurplan.

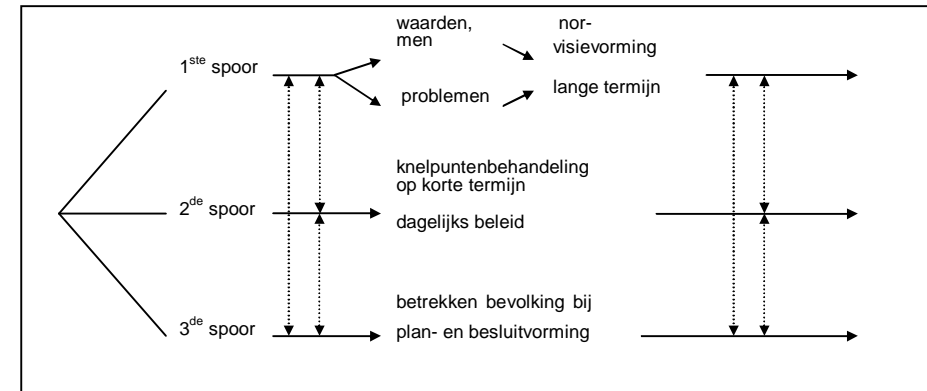
Structuurplanning vereist samenwerking tussen politici, administratie, ruimtelijke planners en bevolking. Concreet heeft men het over een **driesporenplanning**: langetermijnvisie, kortetermijnactie en samenwerking met de bevolking.

SPOOR 1: Een langetermijnvisie vastleggen met éénduidige waarden en normen. Op die manier scheidt men een normatief kader van waaruit men een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van sectoren met een ruimtelijke impact kan afwegen.

SPOOR 2: Kortetermijnacties toelaten tijdens het structuurplanningsproces. Alle belangrijke concrete dossiers kunnen tussentijds aan de structuurplanning worden getoetst en aangehaakt. Deze werkwijze garandeert dat de concrete ruimtelijke praktijk gaandeweg in de richting gaat die in de structuurplanning wordt uitgetekend. De uitvoering van concrete dossiers hoeft dus niet aan te slepen tot het structuurplan op punt staat.

SPOOR 3: Inspraak van de bevolking garanderen. Voorstellen van de plangroep en het gemeentebestuur kunnen op die manier gemakkelijker aan concrete situaties getoetst worden. Hierdoor speelt het structuurplan beter in op wat er bij verschillende

groepen onder de bevolking leeft en wordt een democratische planvorming nagestreefd.



Bron: AROHM, 1994. Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 2.6.

Het voornaamste kenmerk van de driesporenplanning is dat er gelijktijdig op de drie sporen wordt gewerkt. Hierdoor kan men zowel een langetermijnvisie ontwikkelen als strategisch inspikken op dringende problemen. Op die manier kan structuurplanning geen alibi worden om dringende, structurele problemen op de lange baan te schuiven. Anderzijds biedt het ook de garantie dat niet alleen de dringende problemen worden opgelost zonder deze te toetsen aan een duidelijk referentiekader.

Opbouw van het ruimtelijk structuurplan

In het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 (geïntegreerd in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) wordt bepaald dat er op 3 bestuurlijke niveaus, nl. gewest, provincie en gemeente, ruimtelijke structuurplannen moeten worden opgemaakt. Dit decreet vormt de juridische basis voor de opmaak van gemeentelijke structuurplannen. Conform het decreet bestaat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

Het **informatief** gedeelte geeft een beschrijving van de juridische planningscontext. Er wordt een evaluatie gegeven van het gevoerde ruimtelijk beleid. De bestaande fysisch - ruimtelijke toestand wordt onderzocht en weergegeven via de structuurbepalende ruimtelijke elementen in de gemeente. Er gebeurt een onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke behoeften van de maatschappelijke activiteiten wonen en

bedrijvigheid. Om de ruimtelijke structuren coherent te kunnen behandelen worden complexere homogene deelruimten beschreven. De weergave van alle ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en kansen vormt de overgang naar het richtinggevend gedeelte.

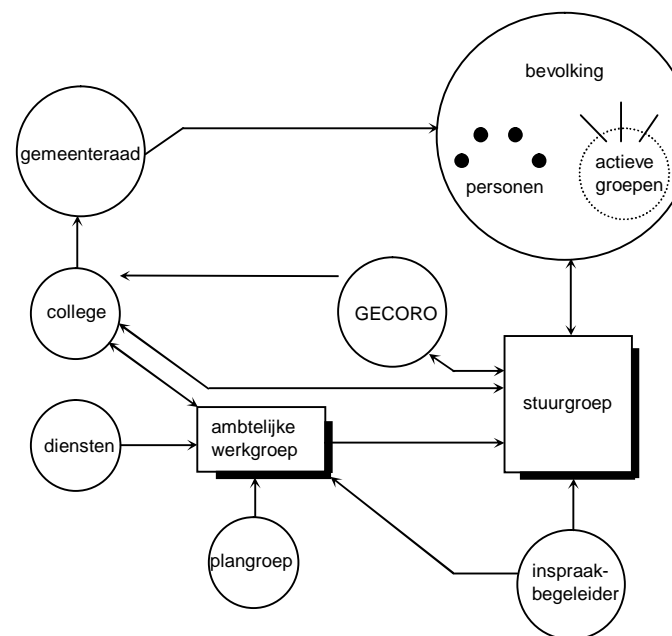
Het **richtinggevend** gedeelte bevat een aantal fundamentele uitgangspunten voor het toekomstig ruimtelijk functioneren van de gemeente. Deze uitgangspunten worden vertaald naar de toekomstige rol van Nijlen in de regio. De ruimtelijke concepten geven de eerste gebiedsgerichte ordeningsprincipes rekening houdend met de knelpunten, kwaliteiten en kansen. De concepten worden verder uitgewerkt in de deelstructuren. De samenhang van de deelstructuren wordt getoetst via de visie op de relevante deelruimten. De synthese van voorgaande visies geeft een coherent toekomstbeeld via de gewenste ruimtelijke structuur van de gehele gemeente. De weergave van de mogelijke maatregelen en projecten die kunnen bijdragen tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur, vormt de overgang naar het bindend gedeelte.

Het **bindend** gedeelte bevat de beslissingen die een bindend karakter krijgen. Er worden beslissingen genomen inzake de doorwerking van het structuurplan, de selectie van bindende beleidscategorieën, de minimaal te nemen maatregelen en het minimaal te realiseren overleg.

Van het richtinggevend gedeelte kan het gemeentebestuur slechts gemotiveerd afwijken omwille van dringende economische en sociale redenen. Van het bindend gedeelte kan het gemeentebestuur niet afwijken.

Overlegstructuur in het planningsproces

Communicatie en overleg werden nagestreefd via de oprichting van een ambtelijke werkgroep en een stuurgroep. Het inspraakbureau Interactief zorgde voor een overlegcultuur en een ruime inspraakronde in alle deelgemeenten. Er werd gedebatteerd over de knelpunten, de ruimtelijke visie en de beleidsmaatregelen. Concrete dossiers (verkavelingen, weginrichtingen, indelingsplannen,...) werden eveneens aan de stuurgroep voorgelegd. Op die manier werd getracht het dagelijks beleid te koppelen aan de toekomstvisie. De organisatie van het overleg verliep volgens het onderstaand schema.



Figuur 1: Overlegstructuur structuurplanningsproces

Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep controleerde en adviseerde het inhoudelijke werk van de plangroep. De werkgroep zorgde voor een goede uitwisseling van gegevens tussen de verschillende gemeentelijke diensten en het College van Burgemeester en Schepenen. De ambtelijke werkgroep bestaat uit de volgende leden:

- Bettens Maarten: v.z.w. A.D.J. (Project Groene Ruimte)
- Boeckaerts Jef: gemeentelijke administratie
- Coenen Erik: gemeentelijke administratie
- Daems Jeff: gemeentesecretaris
- Heylen Leo: gemeentelijke administratie

- Janssen Luk: inspraakbegeleider
- Van Assche Jef: schepen
- Van Baelen Patrick: gemeentelijke administratie
- Vercammen Frans: gemeentelijke administratie
- Verreydt Romain: schepen
- Cautreels Ann : gemeentelijke administratie
- IOK plangroep

Stuurgroep

In de stuurgroep werkten mensen mee van de bevolking, de actieve groepen, een aantal partners van de ambtelijke werkgroep en occasioneel een aantal leden van de gemeenteraad. De stuurgroep bestudeerde de voorbereidende nota's van de plangroep en zorgde voor adviezen naar het beleid. Op haar beurt legde het gemeentebestuur concrete projecten voor aan de stuurgroep. De vergaderingen van de stuurgroep waren bovendien openbaar zodat de meningen van andere actieve inwoners gehoord werden. De stuurgroep bestaat uit de volgende leden (waarvan een deel in de GECORO zetelt):

- IOK plangroep
- Cautreels Ann : gemeentelijke administratie
- Janssen Luk: inspraakbegeleider
- Clissen Louis
- Daems Jeff : gemeentesecretaris
- Dillen Emiel: bouwondernemer
- Driesen Jozef: voetbal FC Nijlen
- Engels Hans: urbanist
- Heylen Marcel: vertegenwoordiger landbouw
- Sapien Hans
- Sleeckx André
- Van Assche Jef : schepen
- Van Noten Martine: architecte
- Verbeeck Paul: burgemeester (voordien schepen)
- Vercammen Frans: gemeentelijke administratie
- Vercammen Guido

- Vermeylen Marc: de Wielewaal
- Verreydt Romain: schepen
- Wellens Abraham
- Wuyts Julien: Unizo
- Wuyts Marcel: voorzitter culturele raad

Inspraakmomenten

Op regelmatige basis werden de nota's van IOK plangroep getoetst aan de visie van de gemeente en de stuurgroepleden. Het volgende overzicht geeft weer welke inspraakmomenten werden gehouden voor de stuurgroep:

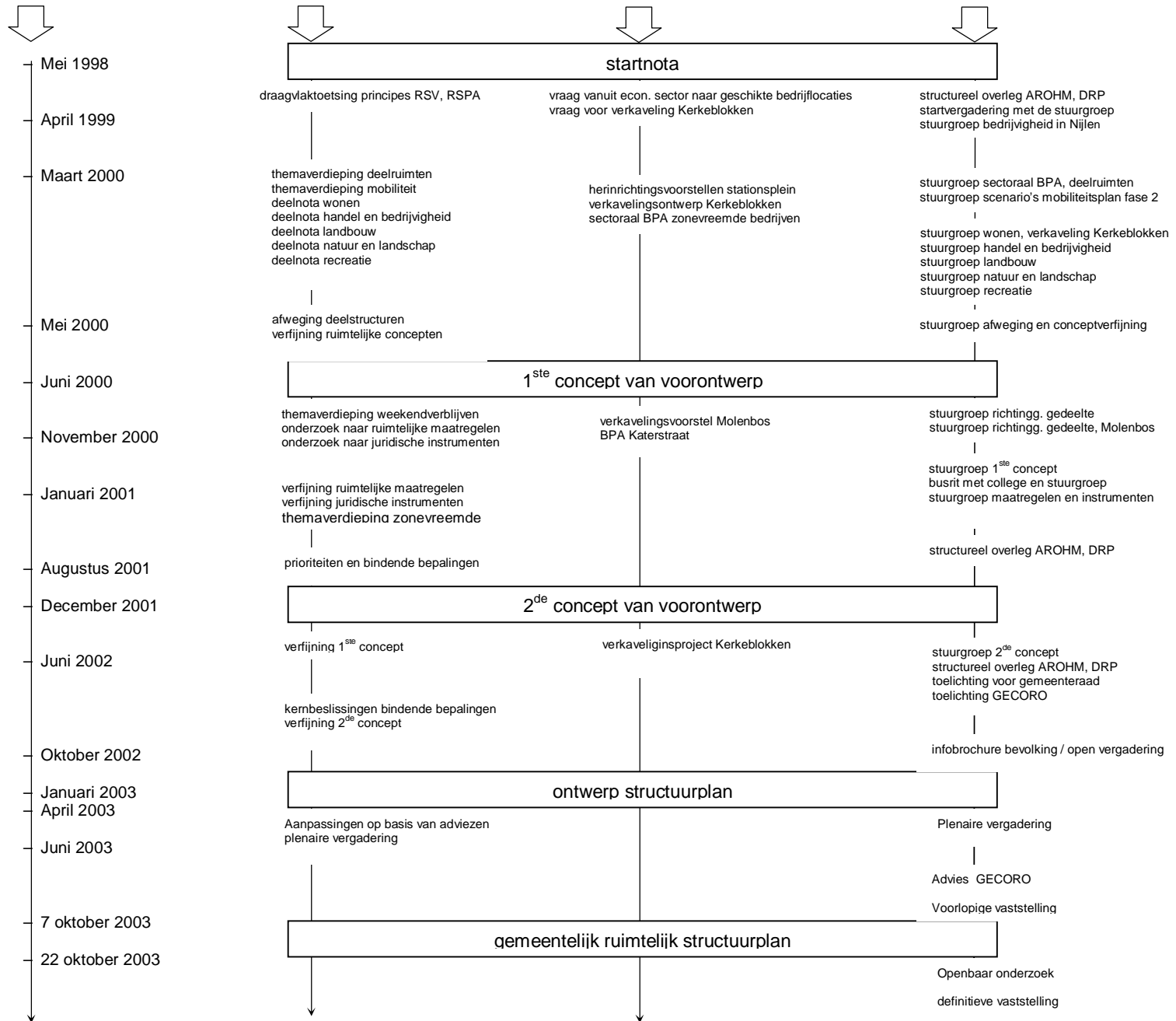
- maandag 22 februari 1999
 - startvergadering
 - informatie over structuurplanning
 - informatie over procedure Nijlen
 - toelichting startnota
- maandag 22 maart 1999
 - bespreking problematiek zonevreemde bedrijven
 - bespreking inplanting lokaal bedrijventerrein
- maandag 26 april 1999
 - voorstelling en bespreking nota "ontwerp deelruimten in Nijlen"
 - advies stuurgroep sectoraal BPA zonevreemde bedrijven
 - advies stuurgroep lokaal bedrijventerrein
 - advies stuurgroep woonuitbreidingsgebied Kerkeblokken
- maandag 31 mei 1999
 - voorstelling en bespreking mobiliteitsplan door Trafficonsult
- maandag 13 september 1999
 - voorstelling en bespreking deelnota "wonen"
 - advies stuurgroep mobiliteitsstudie
- maandag 25 oktober 1999
 - voorstelling en bespreking deelnota "productie en diensten"
 - advies stuurgroep deelnota "wonen"
- maandag 6 december 1999
 - voorstelling en bespreking deelnota "landbouw"
 - advies stuurgroep deelnota "productie en diensten"

- toelichting procedure 2000
- maandag 14 februari 2000
 - voorstelling en bespreking deelnota “natuur”
- maandag 27 maart 2000
 - voorstelling en bespreking deelnota “toerisme en recreatie”
- maandag 15 mei 2000
 - advies stuurgroep deelnota “recreatie”
 - bespreking eerste schets van voorontwerp
- donderdag 29 juni 2000
 - bespreking voorontwerp
- maandag 30 oktober 2000
 - bespreking voorontwerp
- maandag 27 november 2000
 - bespreking voorontwerp
- maandag 11 december 2000
 - bespreking voorontwerp
- maandag 26 februari 2001
 - bespreking voorontwerp : focus “maatregelen”
- woensdag 21 november 2001
 - bespreking voorontwerp: aanpassingen n.a.v. eerste structureel overleg

Bijkomend werd een artikel over structuurplanning gepubliceerd in het gemeentelijk informatieblad (mei 1999). Op zaterdag 20 januari 2001 werd met de stuurgroep een rondrit gemaakt doorheen de gemeente. Tijdens de rit werden diverse locaties bezocht, die aanleiding geweest waren tot discussies tijdens de stuurgroepvergaderingen. Tevens werden de krachtlijnen van het voorontwerp gebiedsgericht toegelicht.

In oktober 2002 vond een open vergadering voor de Nijlense bevolking plaats, waarin het voorontwerp toegelicht werd.

Op 6 mei 2003 vond een plenaire vergadering plaats (verslag in bijlage). Mede op basis van het advies van AROHM en DRPM werd op 27 juni 2003 een overleg georganiseerd met AMINAL afdeling Natuur en afdeling Bos en Groen om de ontwikkelingsperspectieven m.b.t. deze sectoren te toetsen (verslag eveneens in bijlage).



DEEL 1

Informatief gedeelte

I SITUERING EN KENGETALLEN

1 Globale situering

Nijlen is een fusiegemeente die behoort tot de provincie Antwerpen, arrondissement Mechelen. De gemeente bestaat uit de deelgemeenten Nijlen, Kessel en Bevel. Kleine geïsoleerde gehuchten zijn in Nijlen bijna niet meer te onderscheiden.

De gemeente grenst aan Zandhoven in het noorden, Grobbendonk en Herenthout in het oosten, Heist-op-den-Berg en Berlaar in het zuiden en Lier en Ranst in het westen. Nijlen bevindt zich op ± 22 km ten zuidoosten van Antwerpen en op ± 24 km ten noordoosten van Mechelen.

Geografisch ligt Nijlen in het grensgebied van de Centrale Kempen en de Zuiderkempen. Het is een gebied dat wordt gekenmerkt door uitgesproken zandige bodems met een overgang naar lemig zand in de richting van Bevel. De gemeente is gelegen in het samenvloeiingsgebied van Kleine Nete en Grote Nete. De rivieren vormen respectievelijk de noordelijke en de zuidelijke gemeentegrens. Nijlen wordt dan ook gekenmerkt door een laaggelegen, vlak reliëf dat samenhangt met de samenvloeiing van beide Netes.



2 Kengetallen

OPPERVLAKTE ⁽¹⁾	3.909 ha		
Nijlen Kessel Bevel	1.779 ha	1.479 ha	658 ha
INWONERS: aantal / bevolkingsdichth. (op 1/1/2000)	20.422 / 522 inw/km ²		
Nijlen Kessel Bevel	11.489	6.953	1.980
Waar	van jonger dan 20	22,2%	
	tussen 20 jaar en 65 jaar	62,1%	
	ouder dan 65 jaar	15,7%	
Aantal vreemdelingen	174 (0,85 %)		
GEZINNEN: aantal / gezinsgrootte (op 1/1/2000)	7.790 / 2,58		
Waarvan (1991)	16,0%		
	27,2%		
	52,6%		
WONINGEN (volkstelling 1991)	6.904		
Waarvan woningen na 1945	71,8%		
met middelmatig tot groot comfort	55,9%		
Eengezinswoningen	Appartementen	92,6%	7,4%
Waarvan open bebouwing		53,5%	
Halfopen bebouwing		34,7%	
Gesloten bebouwing		11,8%	
Bewoond door eigenaar	80,6%		
ARBEID EN TEWERKSTELLING (1999)			
Loon- en weddetrekkenden	2.657		
Zelfstandigen (1997)	1.376		
Werkzoekenden	558		
LEERLINGEN (1998)	2.877		
Waarvan Kleuteronderwijs	815		
Lager onderwijs	1.246		
Secundair onderwijs	816		
GEWESTPLAN ⁽²⁾	3911,2 ha		
Woongebied / Woonuitbreidingsgebied	859,9 ha / 110,9 ha		
Industrie en KMO-zones	37,8 ha		
Agrarische gebieden	1897,4 ha		
Bosgebieden / Groengebieden	360,0 ha / 364,8 ha		
Recreatiegebieden	101,7 ha		
Gemeenschapsvoorzieningen	150,6 ha		
Overige	28,1 ha		

1: N.I.S. / 2: HIVA / 3: Databank G.I.S.-Vlaanderen

II PLANNINGSCONTEXT

Dit deel schetst kort het ruimtelijk beleidskader en de relevante ruimtelijk juridische randvoorwaarden vanuit bestaande beleidsplannen, bestemmingsplannen, wetten en decreten. Ook de relevante bepalingen vanuit sectorale studies en beleidsdocumenten worden onderzocht. De uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gekaderd binnen deze planningscontext.

1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Volgens het subsidiariteitsbeginsel worden door drie beleidsniveaus structuurplannen opgemaakt. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan richt zich naar de ruimtelijke structuurplannen van het gewestelijke en het provinciale niveau. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Nijlen behoort tot het **buitengebied** van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft.

Doelstellingen voor het buitengebied

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Een halt toeroepen aan de versnippering van de open ruimte en de verbrokkeling van de landelijke structuur door verkeersinfrastructuren en bebouwing.
- Wonen en werken vanuit de eigen groei in de gemeente ruimtelijk concentreren in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingpatroon.

- Het afstemmen van het ruimtelijk en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vertaalt deze doelstellingen in bindende en/of indicatieve ontwikkelingsperspectieven voor elk van de structurerende elementen van het buitengebied.

Perspectieven voor de natuurlijke (inclusief bos)structuur

- De structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur moeten worden behouden en versterkt.
- Er wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd dat streeft naar de aanduiding van een samenhangend en georganiseerd geheel van natuurlijke gebieden. In deze gebieden wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur gestimuleerd. Ter uitvoering van dit beleid zal het Vlaams Gewest grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), natuurverwevingsgebieden, bos- en bosuitbreidingsgebieden afbakenen. De provincie bakent natuurverbingsgebieden af.
- Een belangrijk accent in de natuurlijke structuur is de ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei. Structuurbepalend in Nijlen zijn de valleien van de Grote en Kleine Nete samen met het sterk vertakt netwerk van kleinere beekvalleien. Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden moeten worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.

Perspectieven voor de landschappelijke structuur

- Uitgangspunt is het behoud en de ontwikkeling (versterking) van de diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen.
- Operationalisering van het begrip landschap houdt in dat op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt aangegeven welke landschappelijke elementen en componenten, gave landschappen en openruimteverbindingen als structurerend moeten beschouwd worden. Voor elk van deze kenmerken worden ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld.
- Toekomstige ruimtelijke ingrepen in of nabij deze structurerende landschapskenmerken zullen beoordeeld worden in functie van de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Perspectieven voor de agrarische structuur

- Landbouw is de grootste ruimtegebruiker in Vlaanderen en de belangrijkste beheerder van de open ruimte

- Er wordt een beleid gevoerd dat streeft naar de aanduiding van gebieden die in de toekomst belangrijk blijven voor het functioneren van de landbouw. Het beleid in deze gebieden zal gericht zijn op het weren van nieuwe niet-agrarische functies die de landbouw kunnen belemmeren. Het Vlaams Gewest duidt de agrarische macrostructuur aan, met specialisatieregio's, waarbij Nijlen tot een gebied voor gemengde landbouw behoort. Ter uitvoering van dit beleid zal het Vlaamse Gewest gebieden van de agrarische structuur afbakenen die ruimtelijk worden bestemd voor de beroepslandbouw.
- Een verdere differentiatie wordt nagestreefd in functie van de agrarische bebouwingmogelijkheden. Het Vlaams Gewest zal bouwvrije zones afbakenen (beperkt in omvang) om de ontwikkelingsmogelijkheden van grondgebonden landbouw te optimaliseren.
- De overige gebieden van de agrarische structuur zijn gericht op het behoud en de verdere ontwikkeling van het agrarisch ruimtegebruik.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- De nederzettingsstructuur wordt operationeel gemaakt via beleidscategorieën: kernen, linten, bebouwde perifere landschappen en verspreide bebouwing. Voor Nijlen zijn de bebouwde perifere landschappen op Vlaams niveau niet structurend. De kernen worden verder onderverdeeld in hoofddorpen en woonkernen via het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
- Wonen en werken worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied om de open ruimte te behouden en de leefbaarheid van de kernen te ondersteunen.
- Een economisch en zuinig ruimtegebruik wordt bewerkstelligd door te streven naar een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied.
- De aangroei van woningen wordt trendmatig vastgelegd. Het provinciaal structuurplan stelt een kwantitatieve optie op inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw tot 2007 voor de betrokken gemeente in het buitengebied. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft de lokalisatie aan van nieuw te bouwen woningen met fasering en na te streven minimale en maximale dichtheden.
- Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in het creëren van nieuwe bouwlocaties. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.
- Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing om de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting te vrijwaren.

Perspectieven voor de gebieden voor economische activiteiten

- In het buitengebied kunnen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, aansluitend bij de hoofddorpen of bij een bestaand bedrijventerrein. De terreinoppervlakte is maximum 5 ha (richtinggevend en geen norm). De gemeente bakent het lokaal bedrijventerrein af.
- Bedrijventerreinen voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven kunnen gerealiseerd worden aansluitend bij de bestaande vestigingen en/of in de kernen van het buitengebied voor zover de ruimtelijke structuur dit toelaat. Het Vlaams Gewest bakent deze bedrijventerreinen af.
- Een lokaal bedrijventerrein dient altijd afgestemd te worden op de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven, de kaveloppervlakte in functie van die lokale bedrijven. Zuivere kleinhandel kan er niet op worden toegelaten.
- De ontsluiting dient te gebeuren via een gemeentelijke verzamelweg die rechtstreeks aansluit op een primaire of secundaire weg.

Perspectieven voor andere functies in het buitengebied

- Andere functies zoals recreatie en toerisme, waterwinning en ontginningen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen kunnen als hoofdfunctie voorkomen, maar ze zijn niet structuurbepalend voor het buitengebied. Waterwinning en ontginningen zijn niet structuurbepalend voor Nijlen.
- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het buitengebied. Paden en routes worden aan mekaar gekoppeld om op die manier de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen.
- Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Onderzocht moet worden welke van de bestaande terreinen op termijn kunnen worden ingericht als een volwaardig woongebied. Dergelijke locatie moet een versterking betekenen van de bestaande kern door er onmiddellijk op aan te sluiten.
- De aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Bij niet aan het wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen moet de schaal aansluiten bij de schaal van het landschap en mag de omvang de structuurbepalende functies van het buitengebied niet aantasten.

- Containerparken en kringloopcentra worden in het kader van het gemeentelijk structuurplanningsproces gelokaliseerd in de kern met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de omgeving of op een bedrijventerrein dat aansluit bij de kern.

Perspectieven voor de lijninfrastructuren

- Het wegennet wordt geoptimaliseerd via een functionele categorisering. Onderscheid wordt gemaakt in hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen. Via deze categorisering krijgt elke weg een duidelijke hoofdfunctie. Selectief wordt er prioriteit gegeven aan bereikbaarheid of leefbaarheid in functie van de drie mogelijke hoofdfuncties: verbinden, verzamelen of toegang geven.
- De selectie van de E313 als hoofdweg en de ring rond Lier (R16) als primaire weg II is voor Nijlen belangrijk. De E313 wordt onderdeel van een netwerk van doorgaande verbindingen en functioneert als ruimtelijke drager voor het wegvervoer over langere afstand. De R16 krijgt een verzamelfunctie op Vlaams niveau. Nijlen ligt daardoor tussen twee structuurbepalende verkeers- en vervoersdragers.
- Secundaire wegen hebben een verzamelfunctie op bovenlokaal niveau en ontsluiten gebieden naar primaire wegen en hoofdwegen. De selectie gebeurt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.
- De spoorverbinding Brussel-Mechelen-Lier-Turnhout door Nijlen wordt bij het hoofdspoorwegennet voor personenvervoer geselecteerd als verbinding van Vlaams niveau. De spoorverbinding richting Ruhrgebied (IJzeren Rijn) wordt geselecteerd tot het hoofdspoorwegennet voor goederenvervoer (het tracéverloop staat echter niet vast).

2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) is een verfijning van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op het intermediaire planningsniveau. Zowel voor de beschrijving van de bestaande deelstructuren als voor de ontwikkeling van een visie op de gewenste ruimtelijke structuur is het een belangrijk kader voor het gemeentelijk structuurplan.

Nijlen behoort tot de **hoofdrimte ‘Netegebied’** en tot de **deelruimte ‘gebied van de Grote Nete’**. Het Netegebied is een waardevolle en kwetsbare hoofdrimte rond het Netebekken. Elke ruimtelijke ontwikkeling in deze hoofdrimte moet worden gekoppeld aan de structuur van de Netes en aan de draagkracht van het fysisch sys-

teem. Er geldt een beleid van beheersing, concentratie, verdichting en goede locatiekeuze voor de verschillende functies en activiteiten.

Relevante visies en doelstellingen voor de deelruimte

- Het systeem van de Grote Nete met zijn zijbeken is een belangrijke natuurlijke drager in het gebied.
- De deelruimte heeft een belangrijke open ruimte rol te vervullen. Natuurbeleving, verbrede en grondgebonden landbouw, toerisme en recreatie zijn hoofdfuncties.
- Toerisme en recreatie moeten echter als laagdynamisch worden beschouwd en worden verweven met de andere openruimtefuncties.
- Versnippering van bebouwing moet in de deelruimte worden tegengaan via specifieke maatregelen tegen verlinting.

Perspectieven voor de natuurlijke structuur

- De provincie streeft naar een versterking van de interne en onderlinge samenhang van rivier- en beekvalleien, grotere natuurcomplexen en kleinere natuurlijke elementen. De provincie vertaalt dit beleid via de selectie van natuurverbindingsgebieden en gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- De Kleine Nete, Kesselse Heide, Goor en Zwart water worden door de provincie aangeduid als natuuraandachtsgebieden. Van deze gebieden vermoedt de provincie dat het Vlaams Gewest ze zal afbakenen als GEN, GENO of natuurverwevingsgebied.
- De Grote Nete (zuidelijke gemeentegrens) wordt geselecteerd als (nat) natuurverbindingsgebied tussen het samenvloeiingsgebied van beide Netes en de open vallei van de Grote Nete ten zuidoosten van Heist-op-den-Berg. In dit gebied moeten de kleine landschaps- en natuurelementen samen met het extensief bodemgebruik zorgen voor de verbinding tussen grotere natuurlijke gebieden. De waterloop krijgt een beheer dat het ruimtelijk functioneren en de uitwerking van de natuurlijke processen moet mogelijk maken.
- Het gebied Bogaertsheide-Visseneinde-Nijlense Beek (het zuiden van de gemeente Nijlen) wordt aangeduid als gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. In dit gebied zijn de kleine landschappelijke en natuurlijke elementen structurerend op bovenlokaal niveau.

Perspectieven voor de nederzettingsstructuur

- In het provinciaal structuurplan wordt gestreefd naar een hiërarchische samenhang tussen nederzettingen met een duidelijke differentiatie in verzorgingsniveau.

- Gedeconcentreerd bundelen op basis van de kernhiërarchie moet een algehele verstedelijking van de provincie tegengaan.
- Voor Nijlen houdt dit in: een indeling bij het lintlandschap met dorpenbanden en open ruimte, een selectie als gemeente met een gewoon hoofddorp type III en een selectie van Nijlen, Kessel en Bevel als woonkern.
 - De belangrijkste doelstellingen voor het lintlandschap met dorpenbanden en open ruimte zijn het ordenen van de woonfunctie en het verweven ervan met de landbouwfunctie, het reorganiseren en het verhogen van de veiligheid van het verkeer, het organiseren van ambachten bij de kern, het strikt vrijwaren van een open en agrarisch achterland, het accentueren van dwarsrelaties en het verbreden van doorsteken.
 - Het provinciaal structuurplan geeft aan dat 'gemeenten met een hoofddorp type III enkel over woonkernen beschikken'; (RSPA, 2001, p. 193)
 - Bijkomende woningen kunnen in een gemeente met een gewoon hoofddorp type III worden gerealiseerd voor de opvang van de natuurlijke aangroei. De provinciale taakstelling voor het aantal te voorziene woningen in Nijlen tussen 1992-2007 is vastgesteld op 901 – 1000 bijkomende huishoudens. Deze taakstelling is informatief en moet worden onderbouwd via een woningprogrammatische (met vergelijking van behoefte en aanbod) in een door de gemeenteraad definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan.
 - Gemeenten met een hoofddorp type III kunnen het realiseren van bijkomende woningen in elk van de geselecteerde woonkernen motiveren.
 - De opvang van bijkomende woningen in een woonkern gebeurt in principe binnen het aanbod van gronden langs uitgeruste wegen in woongebied, percelen in niet vervallen verkavelingen, gronden met een woonbestemming in goedgekeurde BPA's en gronden in woongebied langs niet uitgeruste wegen. Dit betekent ook: alle woongebieden volgens het gewestplan, dus inclusief landelijke woongebieden en woonparken. Woonuitbreidingsgebieden komen hiervoor in principe niet in aanmerking.
 - Indien de woongebieden van de gemeente niet volstaan voor de natuurlijke aangroei of indien de gemeente het beter acht bepaalde delen hiervan niet te ontwikkelen, zal worden afgewogen of het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of van ruimtelijk verantwoorde gebieden met een niet woonbestemming kan worden toegestaan. Volgens het provinciaal structuurplan 'werkt een zuinig gemeentelijk beleid omtrent de binnengebieden en de wil van de gemeente om slecht gelegen binnengebieden of woonuitbreidingsgebieden te schrappen als woongebied, positief in deze afweging'. (RSPA, 2001, p. 195) Na overleg met de provincie dient dit gegeven echter volgens de bepalingen van omzendbrief 97/03 te worden geïnterpreteerd in die zin dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied of ruimtelijk

verantwoorde gebieden met niet woonbestemming slechts mogelijk is indien de totaalsom van het woongebied behouden blijft (schrappen van woonuitbreidingsgebied is dus niet voldoende).

- De bijkomende sociale huur- en koopwoningen (als deel van de totale woningbehoefte) worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel (renovatie, invulbouw, vervangingsbouw, ...) gerealiseerd. Zij kunnen voor een deel ook door projecten op gronden in ruimtelijk verantwoorde binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden voorzien (rekening houdend met voorgaande principes).
- De bijkomende koopwoningen en sociale kavels voor middengroepen uit de lokale bevolking worden bij voorkeur binnen het bestaand weefsel (renovatie, invulbouw, vervangingsbouw, ...) gerealiseerd.

Perspectieven voor de ruimtelijk economische structuur

- Economische bedrijvigheid, kleinhandel, landbouw, toerisme en recreatie behoren in het provinciaal structuurplan tot de ruimtelijk economische structuur.
- Een gemeente met een gewoon hoofddorp type III krijgt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein aan te duiden enkel voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en/of historisch gegroeide bedrijven. Een bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het hoofddorp. Indien vanwege ruimtelijke redenen een locatie bij het hoofddorp niet gewenst of mogelijk is, kunnen locaties bij een woonkern of een bestaand bedrijventerrein worden voorgesteld. Het bedrijventerrein heeft een richtinggevende omvang van 5 hectare. Dit aantal geldt voor de gehele gemeente en kan worden gespreid over meerdere locaties.
- Concentratie en verweving van kleinhandel in de kernen van het buitengebied (woonkernen en hoofdorpen) moet worden nagestreefd. De verweving moet op maat van de kern gebeuren. Kleinhandelsconcentraties van lokaal niveau en solitaire winkels, beiden gelegen in het buitengebied, komen niet in aanmerking voor verdere ontwikkeling. Op basis van de gewenste (gemeentelijke) ruimtelijke structuur kunnen zij behouden blijven maar niet uitbreiden OF afgebouwd worden met het oog op herlokalisatie binnen de gemeente.
- In de agrarische structuur behoort Nijlen tot het Neteland. De landbouw, met als ruimtelijke drager de grondgebonden melk- en rundveehouderij, blijft er de belangrijkste beheerder van de open ruimte. Verdere ontwikkeling van grondloze veeteelt evenals de uitzwerming van serres vanuit St.-Katelijne-Waver is niet gewenst. Agrarische verbreding door de ontwikkeling van mogelijke nevenfuncties (in het bijzonder recreatief medegebruik) en agrarische vernieuwing door investeringen in de landbouwinfrastructuur moeten bijdragen tot een leefbare en concurrentie sector.

- Het Netekanaal dat Nijlen voor een klein deel begrenst, wordt geselecteerd bij het toeristisch-recreatief netwerk 'steden en stromen'. In dit netwerk nemen de kanalen bij voorkeur een rol op in de geluidsintensieve recreatie (waterskiën, jetskiën, ...).
- De vallei van de Grote Nete wordt geselecteerd als gebundeld netwerk vanaf Lier tot aan het Albertkanaal. Vanaf Bogaertsheide richting Heist-op-den-Berg wordt de vallei als strategisch rustgebied geselecteerd. De Netevallei wordt hierdoor gezien als een gebied met een minimum aan infrastructuur waar een intensief toeristisch-recreatief gebruik niet gewenst is. Een fietsroute langs en in de Grote Netevallei is mogelijk MAAR: de waterloop moet worden ontwikkeld met respect voor de natuurlijke waarden van de rivier, er moet goed worden onderzocht of een verharding van de dijk gewenst is en of men het fietsnetwerk niet gedeeltelijk moet aanleggen langs aangrenzende landbouwwegen en/of bosexploiatiewegen.

Perspectieven voor de verkeers- en vervoersstructuur

- De selectie van secundaire wegen wordt verder verfijnd. Doel van deze verfijning is het verkeer zo snel en efficiënt mogelijk naar het meest geschikte wegennet te leiden. Onderscheid wordt gemaakt in secundaire wegen type I, II en III. Type I heeft als hoofdfunctie verbinden (in combinatie met weerstand of filter bij potentiële maasverkleining), type II heeft als hoofdfunctie verzamelen, type III wordt een belangrijke drager van fiets- en openbaarvervoersverbindingen.
 - De selectie van de N13 en de N116 als secundaire weg type III is belangrijk voor Nijlen. De N13 wordt op die manier een belangrijke fiets en openbaarvervoerdrager tussen de E313 en de Ring rond Lier. De N116 wordt een fiets- en openbaarvervoerdooorsteek parallel met de hoofdweg E313 tussen N13 en R11 (Antwerpen).
 - De N14 (buiten Nijlen) wenst men uit te bouwen als drager van het stedelijk netwerk N10. De streefbeeldstudie van december 2002 duidt aan dat de N14 wordt opgewaardeerd tot secundaire weg type I +. Dit houdt in dat de weg een dominante functie krijgt in de ontsluiting naar het hoofdwegennet.
 - De spoorweg die door Nijlen loopt wordt zowel een schakel in het verbindend nationaal vervoer, het verbindend provinciaal vervoer als het verbindend intergemeentelijk en voorstedelijk (Antwerpen) vervoer:
 - Lijn Antwerpen – Lier – Herentals – Turnhout is niveau A2 (nationaal niveau IC)
 - Lijn Antwerpen – Herentals – Geel – Mol tot in Weert is niveau B (provinciaal niveau IR)
 - Lijn Herentals – Bouwel – Nijlen – Kessel – Lier – Kontich tot in Essen is niveau C (intergemeentelijk en/of voorstedelijk niveau L / voorstadstrein)
- Het station in Nijlen wordt een intermodaal, ingebed knooppunt van intergemeentelijk en voorstedelijk niveau. Kessel-station wordt een geïsoleerd knooppunt waar een sterke ruimtelijke dynamiek niet gewenst is.
 - De structurele samenhang van de N13 en de spoorweg door Nijlen wordt ondersteund aangezien ze als bundel deel uitmaken van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur.

Perspectieven voor de landschappelijke structuur

- De landduinen op de zandruggen van de interfluvia te Nijlen worden geselecteerd als structurerende reliëfelementen. De Kleine Nete en de Grote Nete worden geselecteerd als structurerende hydrografische elementen. De herkenbaarheid van deze elementen moet worden gevrijwaard en gemaximaliseerd. Versnippering, afgraving of bebouwing moeten worden tegengegaan.
- De Kleine Nete en de Grote Nete worden geselecteerd als een complex van gave landschappen. De landschappen moeten gevrijwaard worden van versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuren, de alluviale valleigronde moeten fysieke randvoorwaarden geven voor nieuwe ontwikkelingen.
- Kessel fort maakt deel uit van de tweede Antwerpse fortengordel en wordt geselecteerd als onderdeel van een bakereeks. Het ontwikkelingsperspectief wordt afhankelijk gesteld van de opmaak van een strategisch gebiedsgericht plan voor de deelruimte 'Antwerpse gordel'.
- De noordelijke en zuidelijke rand van de Kleine Nete worden geselecteerd als markante terreinovergang. Het beleid moet gericht zijn op het behoud van de zichtbaarheid en de vrijwaring van bebouwing.

3 Ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten

De buurgemeenten werken eveneens aan hun structuurplan. Richtinggevende bepalingen zijn reeds terug te vinden bij de structuurplannen van Lier en Heist-op-den-Berg. Dit kader is belangrijk om een eenvormig beleid uit te stippelen voor ruimtelijke structuren die verder lopen in de aangrenzende gemeenten.

Het raakvlak tussen Nijlen en het ruimtelijk structuurplan van **Heist-op-den-Berg**¹ is de Grote Nete. Heist-op-den-Berg ziet de Grote Nete als haar groene ruggengraat waar nog van een gaaf landschap kan worden gesproken. De nadruk ligt op natuur, landschap, zachte recreatie en extensieve landbouw. De gemeente stelt voor om het evenwicht tussen deze functies te laten onderzoeken via een landinrichtingsproject waarbij respect voor de stilte en de rust primeert.

De raakvlakken tussen Nijlen en het ruimtelijk structuurplan van **Lier** zijn de Kleine Nete, de Grote Nete en de nederzetting Kloosterheide. Zowel de Kleine als de Grote Nete zijn voor Lier waardevolle natuurgebieden waar natuurwaarden gehandhaafd en indien mogelijk versterkt dienen te worden. Voor de Grote Nete wordt bijkomend gewezen op het weren en afbouwen van hoogdynamische functies. De woonlob Kloosterheide kan volgens Lier verder worden opgevuld. Een gebiedsgerichte visie op het ruimtelijk samenhangen van de vele verschillende functies in deze grenszone ontbreekt echter.

¹ GRS Heist-op-den-Berg, definitief goedgekeurd bij M.B. van 19/06/2001

4 Het Gewestplan

Basiskaart A: Gewestplan

De bestemmingen voor Nijlen zijn vastgelegd in het gewestplan Mechelen. De agrarische gebieden (48%), de woongebieden (22%) en de park-, bos- en groengebieden (18%) nemen het grootste deel van de bestemmingen op. De woonuitbreidingsgebieden (3%), de bedrijvzones (1%), de recreatiezones (3%) en de zones voor openbaar nut (4% inclusief overstromingsgebieden) nemen het kleinste deel van de bestemmingen op.

Het agrarisch gebied langs de Grote Nete kreeg een aanvullende aanduiding als landschappelijk waardevol gebied, het zuidwestelijk deel is een zone van openbaar nut met overdruk overstromingsgebied. Het westelijk deel van de Kleine Nete maakt deel uit van een groot geheel met voornamelijk groene bestemmingen (natuurgebied, natuurreservaat, parkgebied). In deze zone is een groot gebied ingekleurd voor openbaar nut. Het gebied kreeg als extra bestemming uitbreidingsgebied voor ontginningen met nabestemming natuur en landbouw en als overdruk overstromingsgebied.

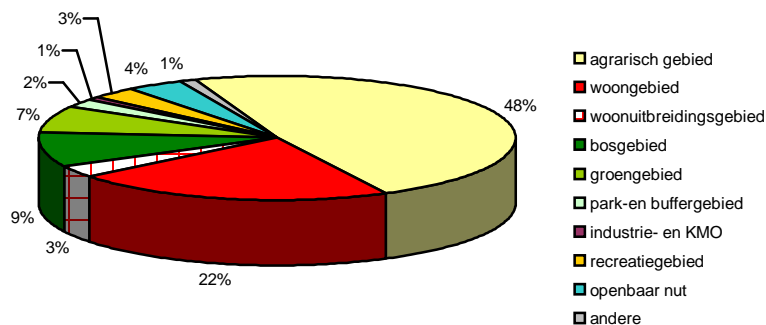
Heel wat gebieden werden ingekleurd als bosgebied, een deel van deze gebieden is echter onbebost en in landbouwgebruik (bvb. Molenbos, Fortveld en Noord Putting). Het omgekeerde komt voor bij heel wat agrarische gebieden die in werkelijkheid bos zijn. Vooral Visseneinde en het noordoostelijk deel van de Kleine Nete tellen heel wat versnipperde bossen in agrarisch gebied. De bossen die op het gewestplan zijn ingekleurd en gelegen zijn aan de vallei van de Grote Nete kregen als extra bestemming landschappelijk waardevol.

De woonuitbreidingsgebieden liggen voor het merendeel ingesloten in het woongebied. Slechts vier van de twaalf woonuitbreidingsgebieden zijn gelegen aan de rand van het woongebied. Het woongebied van Nijlen en Kessel loopt door tot over de gemeentegrens. Nijlen loopt over in Bouwel en verandert van woongebied naar woonpark, Kessel loopt over in Kloosterheide. Verlinting gebeurde onder impuls van het gewestplan via de aanduiding van woongebied met landelijk karakter.

Recreatiegebieden komen verspreid voor en zijn grotendeels ingevuld. Een groot aantal sportvelden zijn echter niet in deze gebieden gelegen. De zones voor verblijfsrecreatie zijn voor het merendeel onbenut gebleven, enkel de zones tussen Nijlen en de Kesselse heide zijn gedeeltelijk opgevuld. Een deel van de weekendhuisjes, sport- en recreatievoorzieningen zijn zonevreemd gelegen in de open ruimte. De ambachtelijke zones en de industriegebieden komen zeer verspreid voor en werden

aangeduid in woonzones of in open ruimte. Deze zones zijn voor het grootste deel ingevuld.

Twee rondwegen werden voorzien om de kernen van Nijlen te ontlasten: de noordelijke omleiding maakt een verbinding tussen de N13 en de N116 langs het woongebied van Nijlen, de zuidelijke omleiding snijdt het agrarisch gebied in twee en ontlast Nijlen en Kessel.



Figuur 2: Bestemmingen op het gewestplan Mechelen

Gewestplanwijziging

Er werden twee gewestplanwijzigingen doorgevoerd :

- Het militair domein tussen Kessel en Lier (Salvatorplein) werd herbestemd tot bosgebied. (MB 06.05.97, BS 04.07.97)
- Het ontginningsgebied met nabestemming recreatie (Herenthoutseweg – Lillo) werd herbestemd tot agrarisch gebied. (MB 30.03.01, BS 21.06.01)

Overzichtstabellen gewestplan

Volgende tabellen geven een overzicht van de verschillende gewestplanbestemmingen en waar ze voorkomen in Nijlen.

Tabel 1: Woongebieden

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
Woongebieden		970,1
Woongebied	Nijlen	489,84
	Kessel	233,51
	Bevel	70,47
Woongebied met landelijk karakter	Molenbos	4,61
	Bevelsesteenweg	4,13
	Paashoekstraat	0,87
	Breugelhoeve	0,58
	Fazantenweg	9,21
	Blauwe Hoek	14,18
	Oude Bevelsesteenweg	2,69
	Varenstraat	0,66
	Kievitweg	0,75
	Emblemsesteenweg	0,74
	Nieuwe Bevelsesteenweg	6,50
	Lierssesteenweg	3,85
	Heikant	12,92
Herdersstraat	3,70	
Woonuitbreidingsgebied	Nieuwe Bossen	11,78
	Elsendonkstraat-Laurys Gewatstraat – De Wip	7,82
	Distelhof	4,74
	Dorselvelden	12,87
	Vijfhoek	7,38
	Kerkeblokken	5,16
	Doelstraat - Ophoven	5,72
	Grasweg	7,89
	Goorerf	6,42
	Statiestraat - oost	3,79
	Elsbroek – Putting	20,02
	Kerkenbroek	8,10
Heiaard	9,20	

Tabel 2: Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
<i>Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</i>		150,2
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	Waterzuiveringsstation – vallei Kleine Nete	1,07
	Oude Bevelsesteenweg	4,18
	Gasthuisstraat	0,67
	Nieuwe Bevelsesteenweg	1,11
Overstromingsgebied	Westelijk deel vallei Kleine Nete	54,66
	Westelijk deel vallei Grote Nete	86,98

Tabel 3: Bedrijvzones

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
<i>Bedrijvzones</i>		37,7
Industriegebied voor milieubelastende industrieën	Laurys Gewatstraat - Elsendonckstraat	3,73
	Laurys Gewatstraat - Hooidonckstraat	0,57
	Spoorweglei	0,14
	Bevelsesteenweg	0,99
	Koningsbaan – Kannaertsstraat	12,53
	Lindekensbaan	2,13
Zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's	Broechemsesteenweg – Heirbeemden	0,54
	Netekanaal	0,36
	Laurys Gewatstraat	0,14
	Broechemsesteenweg - Tulpenstraat	0,21
	Albertkanaalstraat	0,34
	Nonnenstraat	0,23
	Bevelsesteenweg	0,16
	Kesselsesteenweg	0,31
	Breugelhoeve – Koningsbaan	5,95
	Lindekensbaan - Koningsbaan	1,44
	Lindekensbaan – Vaerestraat	2,89
	Lindekensbaan - Lijsterweg	0,63
	Emblensesteenweg – Fortstraat	0,88
	Stationsteenweg	0,23
	Smoutmolendreef	0,49
	Grote Steenweg - Kouterhoek	1,09
	Oude Bevelsesteenweg	1,22
	Herenthoutsesteenweg	0,30
	Schomse Velden	0,24

Tabel 4: Recreatiegebieden

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
<i>Recreatiegebieden</i>		101,7
Recreatiegebied	Fort Kessel – Grote Puttingbaan	40,09
	Vredestraat	1,07
	Molenbos	1,49
	Liersesteenweg	6,49
	Toekomststraat	1,25
	Elzestraat	2,09
Gebied voor dagrecreatie	Beekstraat	7,94
	Netepad	1,27
	Kruiskensberg	2,72
Gebied voor verblijfsrecreatie	Issegoren	12,63
	Kannaertse Heide	6,62
	Rooiestraat	5,33
	Kiezelweg	1,72
	Waaiberg	8,87
	Kruiskensberg	2,01

Tabel 5: Landelijke gebieden

Gewestplanbestemming		Opp (ha)
<i>Parkgebieden</i>		69,5
Parkgebied	Tiboursschrans	11,07
	Nijlense Beekbrug	1,15
	Goor kasteelpark	12,94
	De Bist kasteelpark	6,69
	Carolusberg	3,62
	Steinshof kasteelpark	8,15
Landschappelijk waardevol parkgebied	Torenvlen kasteelpark	9,51
	Kesselhof kasteelpark	16,37
Bufferzones		22,5
Bufferzone	Tussen Goor en woongebied Nijlen	14,21
	Tussen Biest en woongebied Nijlen	8,29
<i>Groengebieden</i>		252,7
Landschappelijk waardevol groengebied	Vredestraat – Sas	14,27
Groengebied, zone voor renovatie	Vallei van de Kleine Nete – Kesselse Heide	102,65
Natuurgebied	Kesselse Heide – Hoogbos	95,29

Gewestplanbestemming			Opp (ha)
Landschappelijk natuurgebied	waardevol	Kruiskensberg	14,61
Landschappelijk natuurreservaat	waardevol	Steenbeemden	25,61
Bosgebieden			379,9
Bosgebied		Paashoekstraat	6,73
		Lillo	10,40
		Molenbos	16,77
		Goor	91,09
		Elstbeek	5,50
		Kessel Station	18,63
		Salvator	33,38
		Lindekensbeek	6,01
		Oude Bevelsesteenweg	3,40
		Hollands Kamp	10,76
	Zwart Water	25,57	
	Steinenhof	40,85	
Landschappelijk bosgebied	waardevol	Kruiskensberg	59,85
		Waaiberg	4,46
		Elzen	16,26
		Elzen – Berlaersesteenweg	18,49
		Bogaertseheide	5,91
	Torenvén	5,62	
Agrarische gebieden			1911,3
Agrarische gebied		Oostelijk deel vallei Kleine Nete	425,63
		Tussen Goor en Nijlen	5,97
		Blauwe Hoek	27,00
		Visseneinde, Omgeving Nijlense Beek, Kleine Beek	1004,00
Landschappelijk agrarisch gebied	waardevol	Vallei Grote Nete – Elzen – Bogaertsheide – De Halm	448,75

5 Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)

Basiskaart B: Sectoraal juridisch kader en Bijzondere Plannen van Aanleg

Goedgekeurde BPA's

In de gemeente werden tot nu toe 7 BPA's goedgekeurd. De vijf BPA's in het centrum van Nijlen betreffen dezelfde zone en zijn een reeks van opeenvolgende wijzigingen. Het BPA Varkensdijk situeert zich in de open ruimte (omgeving Zwartwater). Het BPA Heiaard is gelegen in het centrum van Bevel.

De BPA's in Nijlen bepalen de voorschriften voor de centrumzone tussen de Katerstraat en de spoorweg. Geleidelijk aan werden de oudste BPA's steeds verfijnd en aangepast aan wijzigende inzichten. De oudste BPA's (KB 20/9/1952 en KB 4/10/1957) gaven een eerste aanzet tot de noordelijke omleiding van de kern. Twee straten werden over de Nijlense Beek getrokken, gecombineerd met een laanbeplanting. De bouwvolumes in de centrumzone werden vastgelegd evenals de belangrijkste bouwvoorschriften. Het BPA 1a (KB 8/08/1975) schafte de twee straten over de Nijlense Beek terug af en voorzag een recreatiezone rond de Nijlense Beek voor de inplanting van een sportcentrum. Verder wijzigde het BPA een aantal bouwvolumes en voorschriften. Het BPA Centrum 1A werd behouden voor het gedeelte begrensd door Kapellebaan, Statiestraat, Statieplein, Koningin Astridplein (spoorweg) en Koning Albertstraat. De oudere BPA's werden niet opgenomen in het plannenregister. Het BPA 1b (MB 19/06/1984) verfijnde de bestemmingen en de voorschriften voor de bouwvolumes grenzend aan de recreatiezone en het sportcentrum. Het laatste BPA (MB 20/8/1986) werd opgemaakt om een onteigening te realiseren.

Het BPA Varkensdijk (MB 17/02/1987) voorziet een bestemmingswijziging van bosgebied naar agrarisch gebied. Het BPA Heiaard (KB 21/11/1967) werd opgemaakt om een verkaveling te realiseren in de kern van Bevel voor het gewestplan, maar wordt niet behouden in het plannenregister van de gemeente.

BPA's in opmaak

Momenteel zijn er twee BPA's in opmaak. Het betreft een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven dat werd opgestart om een oplossing te zoeken voor de zonevreemde bedrijven in Nijlen. De opmaak gebeurt door IOK en verloopt in samenwerking met de opmaak van dit ruimtelijk structuurplan. Het BPA Katerstraat betreft de omvorming van agrarisch gebied naar een zone voor kleinhandel aansluitend op de kern van Nijlen.



Figuur 3 afbakening VEN fase 1 in de gemeente Nijlen

6 Sectoraal juridisch kader

Basiskaart B: Sectoraal juridisch kader en Bijzondere Plannen van Aanleg

Het natuurdecreet

Het natuurdecreet van 21 oktober 1997 stelt een gebiedsgericht beleid voorop via beleidscategorieën die door het Vlaams Gewest, nl. grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden, en de provincie (natuurverbingsgebieden) zullen worden afgebakend in uitvoeringsplannen. De ruwe aanduiding van deze gebieden werd al aangegeven in de hogere structuurplannen. Doelstelling is de versterking van de natuurwaarden, de ontwikkeling van de onderlinge samenhang tussen deze waarden en de benutting van de potenties van de natuurwaarden.

Ondertussen is fase 1 van de afbakening van de gebieden van het VEN (GEN + GENO), die zich beperkt tot de groengebieden en de gebieden voor gemeenschapsvoorziening volgens het gewestplan, afgerond. Figuur 5 geeft een beeld van deze afbakening voor de gemeente Nijlen.

De natuurreservaten worden erkend met het oog op een bescherming van fauna en flora. In Nijlen werden de Steenbeemden (zie gewestplan in het noordwesten aan de Kleine Nete) als erkend natuurreservaat beschermd. De Wielewaal is eigenaar van het natuurreservaat.

In uitvoering van het natuurdecreet maakt het Ministerieel Besluit van 23 juli 1998 het wijzigen van vegetatie, permanent grasland en kleine landschapselementen in een aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden meldingsplichtig, vergunningsplichtig of verboden. Los daarvan geldt steeds de zorgplicht die moet nageleefd worden. Het besluit geeft indicatieve lijsten van wat onder vegetatie en permanent grasland moet verstaan worden.

Het bosdecreet

Het bosdecreet van 13 juni 1990 reglementeert de bossen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, andere beschermingen of eigenaar. Het kent aan de bossen verschillende functies toe, het regelt de toegankelijkheid, het stelt het opmaken van een beheersplan voor bossen groter dan 5 ha verplicht en het beschermt de bossen.

Het bosdecreet werd in november 1999 lichtjes aangepast. Terwijl vroeger een bos enkel kon gekapt worden ten openbaar nut, is het nu mogelijk een bos (bvb. gelegen op een bouwgrond) te kappen als de eigenaar zelf (of via een derde partij) een bos-

compensatie voorziet. Hij kan deze compensatie voorzien via de aanplanting van nieuw bos op een ander perceel of via een bijdrage aan het boscompensatiefonds².

Het mestdecreet en het mestactieplan

Het mestdecreet (23.01.91) voorziet in een gebiedsgerichte verscherping van de bemestingsnormen en/of uitrijregeling binnen een aantal (groene) bestemmingen volgens het gewestplan. Verder geldt een restrictief vergunningenbeleid in gemeenten met een mestoverschot. Nijlen is een zogenaamde “donkergrijze” gemeente met een negatieve gemeentelijke reserve, zodat geen nieuwe exploitatie mogelijk is.

Kwaliteitsobjectieven voor oppervlaktewater

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 1998 werden de viswaterzones, schelpdierenzones, drinkwaterzones en badzones aangeduid waarbinnen specifieke kwaliteitsobjectieven van toepassing zijn. Voor de Grote en Kleine Nete geldt een viswaterkwaliteitsdoelstelling. Voor het Netekanaal geldt een viswater- en drinkwaterkwaliteitsdoelstelling. Voor de overige oppervlaktewateren gelden basiswaterkwaliteitsdoelstellingen.

Het decreet betreffende het integraal waterbeheer

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 9 juli 2003 moet leiden tot een integraal waterbeheer en vormt de basis voor de aanpak van de waterproblematiek in Vlaanderen. Het voorziet dat er in de strijd tegen de wateroverlast ruimte voor water wordt voorbehouden. Daarnaast heeft het ook de bedoeling een betere waterkwaliteit teweeg te brengen en de watervoorraden te vrijwaren.

Het decreet legt de wijze tot geografische indeling van de watersystemen vast. De vier stroomgebieden zijn het stroomgebied van de Schelde, het stroomgebied van de Maas, dat van de IJzer en van de Brugse Polders. Het stroomgebied van de Schelde en de Maas worden verder opgedeeld in bekkens en deelbekkens. De organisatie van het integraal waterbeleid volgt ook deze opdeling. Naast de stroomgebiedsdistricten en de bevoegdheden op Vlaams niveau, wordt per bekken een bekkenbestuur en een bekkenraad opgericht. Per deelbekken of voor meerdere deelbekkens van eenzelfde bekken wordt een waterschap opgericht.

Naast een waterbeleidsnota wordt door de Vlaamse Regering voor elk stroomgebiedsdistrict een stroomgebiedsbeheersplan opgesteld. Voor elk bekken dient ook voor 22 december 2006 een bekkenbeheersplan te worden vastgesteld dat het integraal waterbeleid bepaalt voor het desbetreffende bekken. Deelbekkenbeheersplannen die door de waterschappen zijn goedgekeurd worden toegevoegd aan de bek-

kenbeheersplannen en daarin geïntegreerd door het bekkenbestuur. Daarnaast wordt voor elk stroomgebiedsdistrict een maatregelprogramma vastgesteld ter verwezenlijking van de milieudoelstellingen die in het decreet werden vastgelegd voor oppervlaktewater, voor grondwater en voor kunstmatige waterlichamen. De vereiste inhoud van al deze plannen worden vastgelegd in bijlage bij het decreet.

Daarnaast worden in het decreet nog een aantal algemene instrumenten van het integraal waterbeleid vastgelegd. Het decreet introduceert de watertoets en stelt dat een overheid die moet beslissen over een plan, vergunning of programma de goedkeuring moet weigeren of gepaste voorwaarden of aanpassingen dient op te leggen wanneer een schadelijk effect veroorzaakt wordt op de kwantitatieve toestand van het grondwater. Voor oeverzones worden in het decreet een aantal bepalingen vastgelegd in verband met bemesting, het aanbrengen van bestrijdingsmiddelen, ruimingsslib, het aanbrengen van constructies en dergelijke. Ook de regels rond het recht van voorkoop, de aankoopplicht en de vergoedingsplicht voor onroerende goederen in oeverzones en overstromingsgebieden werden opgenomen in het decreet.

Beschermde landschappen, monumenten en dorpsgezichten

De beschermde monumenten en dorpsgezichten (decreet van 03.03.1976) zijn belangrijk omwille van hun sociaal culturele waarde. De dorpsgezichten zijn een groepering van één of meerdere monumenten of onroerende goederen inclusief de omgevende bestanddelen zoals beplantingen, omheiningen, waterlopen, pleinen, etc. De beschermde landschappen zijn belangrijk omwille van hun natuurwetenschappelijke, historische, esthetische of sociaal-culturele waarde. Hieronder volgt een overzicht van de bescherming.

Tabel 6: Overzicht beschermde landschappen en monumenten

Naam	Type °	Besluit
Dal van de Kleine Nete	L	MB 16/09/1985
Kruiskensberg + omgeving	L	MB 19/08/1985
Pastorij Nijlen + omgeving	D	KB 13/04/1981
St. Lambertuskerk (Kessel)	M	KB 30/05/1936
St. Willibrorduskerk (Nijlen)	M	KB 20/03/1935
Kesselse Heide + het Goor + Hoogbos	L	MB 27/06/1996
Voormalig gemeentehuis Kessel	M	MB 09/06/1998
Kapellen Kruiskensberg	M	MB 09/06/1998

° L= landschap D= dorpsgezicht M= monument

² Deze boscompensatieregeling is momenteel in herziening.

Polders en Wateringen

De poldergebieden werden afgebakend bij Koninklijk Besluit van 23 januari 1958 met het oog op waterbeheersing. De poldergebieden moeten het binnendijkse land behoeden voor overstromingen. In Nijlen werd het zuidoostelijk deel van de Grote Nete afgebakend als poldergebied van de 'Verenigde Polders van de Midden-Neet'.

Vlarem en afstandsregels

Het Vlarem onderwerpt het oprichten van een "hinderlijke inrichting" aan een vergunningsplicht. Tegelijk worden voorwaarden opgelegd waaraan de hinderlijke inrichting moet voldoen. Een landbouwbedrijf bestaat in de regel uit één of meerdere hinderlijke inrichtingen waarop het Vlarem van toepassing is.

Voor bepaalde hinderlijke inrichtingen gelden zones waarbinnen de inrichting niet kan worden vergund of waarvoor een bepaalde afstand geldt voor het oprichten ervan (de zogenaamde 'afstandsregels'). Meestal betreft het bepaalde bestemmingen volgens het gewestplan of specifieke beschermingszones (bv. waterwinning).

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn: speciale beschermingszones

De Vogelrichtlijn heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied te bevorderen en hun leefgebieden doeltreffend te beschermen. De Europese Richtlijn 79/409/EEG van 02.04.79 verplicht de lidstaten voor de leefgebieden van de in bijlage bij de richtlijn vermelde bijzonder te beschermen vogelsoorten, alsook voor de rui-, overwinteringsgebieden en rustplaatsen van de geregeld voorkomende trekvogels, speciale beschermingsmaatregelen te treffen. Hiervoor zijn de lidstaten gebonden om naar aantal en oppervlakte de meest geschikte gebieden voor de instandhouding van deze vogelsoorten aan te wijzen als speciale beschermingszone, de zogenaamde vogelrichtlijngebieden. De Besluiten van de Vlaamse Regering (17.10.88, 20.09.96, 23.06.98, 17.07.00) hebben 23 gebieden met een totale oppervlakte van 97.745 ha aangeduid als speciale beschermingszone. In Nijlen gebeurde geen aanduiding van vogelrichtlijngebied.

De EU-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten. Deze richtlijn is complementair aan de Vogelrichtlijn. Ook de Habitatrichtlijn gaat uit van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Voor Vlaanderen werden in 2002 (B.VI.Regering 24.05.02) 38 gebieden met een totale oppervlakte van 101.891ha aangemeld bij de Europese Commissie. Twee habitatrichtlijngebieden vallen binnen de periferie van Nijlen: "De Kleine Netevallei ten noorden van Lier" en "De vallei van de Grote Nete benedenstrooms".

De Speciale beschermingszones werden tevens verankerd in het Decreet op het Natuurbehoud. Art 36ter van het Decreet stelt dat ingeval een vergunningsplichtige activiteit of een plan of programma (afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's) een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, een passende beoordeling dient te gebeuren wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone. Daarbij zal het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud gevraagd moeten worden. Het uitgangspunt hierbij is dat steeds de nodige maatregelen dienen genomen te worden om een verslechtering van de natuurkwaliteit en natuurlijk milieu van de habitats of een verstoring van specifieke soorten (cf bijlage van het decreet) te vermijden.

De vogelrichtlijngebieden en de aangewezen Habitatrichtlijngebieden zullen samen het ecologisch netwerk van Natura 2000 vormen, een netwerk van beschermde gebieden over heel de Europese Unie. De ecologische samenhang van het netwerk moet verder verzekerd worden door een adequaat beheer van verbodingsgebieden.

7 Sectorale studies en Beleidsplannen

7.1 Gewestelijke en provinciale beleidsplannen

7.1.1 Weekendverblijven

Op 30/3/2000 werd door het Vlaams parlement een resolutie aanvaard die de Vlaamse Regering verzocht een beleidsplan betreffende weekendverblijven voor te leggen voor einde 2000. Enkele doelstellingen:

- Via RUP oplossingen bieden voor clusters van weekendverblijven die niet gelegen zijn in kwetsbare gebieden³ of gebieden die in aanmerking komen om afgebakend te worden in de natuurlijke of landschappelijke structuur
- Illegale weekendverblijven die gelegen zijn in een kwetsbaar gebied of een gebied dat in aanmerking komt om afgebakend te worden in de natuurlijke of landschappelijke structuur komen in aanmerking voor een onmiddellijke ambtshalve uitvoering.

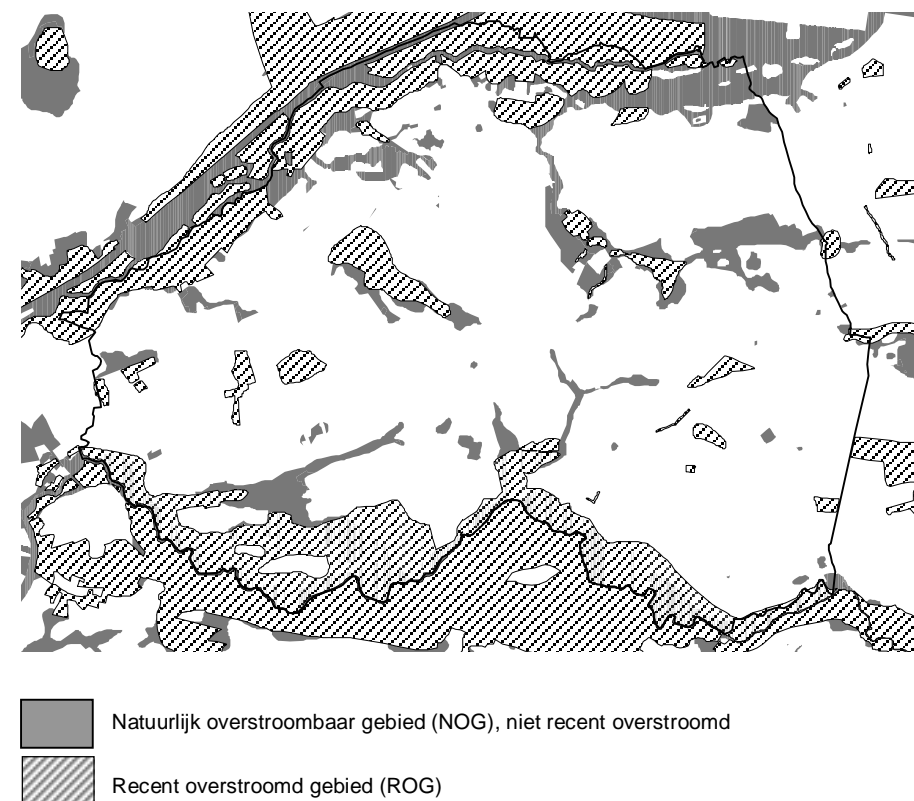
In het beleidsplan 'Problematiek Weekendverblijven' (juli 2002), dat nog besproken moet worden in de commissie Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening van het Vlaams Parlement, krijgen de gemeenten een bijzondere taak toegewezen: onder de coördinatie van de provincie, zullen zij verplicht worden een inventaris weekendverblijven op te stellen. Voor clusters van tenminste vijf weekendverblijven **die niet gelegen zijn in kwetsbare gebieden of dergelijke**, wordt volgende planningsgerichte aanpak voorgesteld: voor te weerhouden clusters (na afweging) clusters zal een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt kan worden, waarbij de betreffende gemeente betrokken wordt.

Bovendien wordt in de beleidsnota een nieuw verordenend kader voorgesteld voor 'echte' weekendverblijven ten behoeve van de regularisatie van onvergunde (tengevolge van ontbreken van een ordeningsplan) weekendverblijven in recreatiegebied. De toepassing ervan is gekoppeld aan drie randvoorwaarden (niet gelegen in kwetsbaar gebied; het behoud van de weekendverblijven is ruimtelijk verantwoord; de weekendverblijven worden niet permanent bewoond). Deze nieuwe algemene stedenbouwkundige verordening zou tevens de KB's van 1973 en 1975 vervangen inzake nieuw op te richten weekendverblijven.

³ Kwetsbare gebieden: natuurgebieden, bosgebieden, landschappelijk en ecologisch waardevolle landbouwgebieden, overstromingsgebieden, valleigebieden

7.1.2 Overstroombare gebieden

Tenslotte wordt nog verwezen naar het project 'in kaart brengen van de natuurlijke en actuele overstromingen in Vlaanderen' (Aerts et al, 2000), dat een overzicht geeft van de van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG). Figuur 4 geeft een overzicht. Voor een meer gedetailleerd beeld van de NOG in Nijlen wordt verwezen naar Basiskaart C (Fysisch systeem).



Figuur 4 NOG en ROG in Nijlen

7.2 Gemeentelijke studies en beleidsdocumenten

Sectorale beleidsdocumenten en studies scheppen randvoorwaarden voor de structuurplanning. De richtlijnen en inzichten van deze nota's worden gebruikt bij de ruimtelijk sectorale onderbouwing van het planningsproces en zijn doorlopend in dit ruimtelijk structuurplan terug te vinden. Voor Nijlen zijn de volgende elementen belangrijk: het **GNOP** (natuurontwikkelingsplan: IOK, 1996), het **mobiliteitsplan** (2^{de} fase afgerond in samenspraak met het GRS: Trafficonsult, 2000) en het **project 'Groene Ruimte'** (beleidsplan speelruimtes en speelbossen: jeugdraad Nijlen, 1999), het **milieubeleidsplan** (IOK, 1999). Ook de sectorale deelnota's waren belangrijke documenten die als basis dienden voor het onderzoek naar problemen en structuren: **deelnota's wonen, productie en diensten (handel en bedrijvigheid), landbouw, natuur, toerisme en recreatie.**

8 Evaluatie gevoerde beleid

In de lijn van de tijdsgeest werd in de jaren 60 en 70 ook in de gemeente Nijlen voornamelijk een ad hoc beleid gevoerd. Problemen werden veelal individueel aangepakt naarmate ze zich stelden. Het gewestplan werd daarbij gebruikt als het belangrijkste (enige) toetskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Het gewestplan gaf hoofdzakelijk de bestaande toestand weer en legde in Nijlen de nadruk op het voorzien van voldoende woon- en woonuitbreidingsgebieden. Bestaande landschappelijke en natuurlijke structuren werden ondergeschikt aan deze doelstelling. Een aantal industriegebieden werden ingekleurd als eilandjes in natuurgebied zonder oog voor de toekomstige ontwikkelingen van beide bestemmingen. De lintbebouwing werd verder ingekleurd langs de bestaande wegen omdat het de mogelijkheid bood heel wat woningen te voorzien zonder te moeten investeren in nieuwe wegeninfrastructuur.

De meeste BPA's hadden als doel een aantal woongebieden te ordenen in functie van verkavelingen. Buiten het woongebied werd van het BPA weinig gebruik gemaakt als instrument om bestemmingen te verfijnen. Een aantal BPA's werd opge maakt om af te wijken van (zachte bestemmingen op) het gewestplan. Met het oog op de realisatie van een bepaalde bestemming werden vaak nieuwe gebieden aangesneden, terwijl de reeds aangesneden gebieden nog niet volledig gerealiseerd waren (verkavelingen in het woonuitbreidingsgebied).

Vanaf de jaren negentig begon de hogere overheid een meer planmatige aanpak van de gemeentelijke ruimtelijke problematiek te eisen. De zoektocht naar een lokaal bedrijventerrein, de wens tot aansnijden van extra woonuitbreidingsgebied en de plannen voor de noordelijke omleidingsweg bleven zonder resultaat. De gemeente beseftte dat een integrale beleidsvisie inzake de ruimtelijke ontwikkelingen binnen Nijlen noodzakelijk was en besliste begin 1998 over te gaan tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ondertussen heeft de gemeente niet stil gezeten en worden dossiers met een ruimtelijke impact gekoppeld aan de opmaak van het structuurplan: de projecten van het GNOP, de scenario's van het mobiliteitsplan en de opties in de woningbehoeftestudie. Tijdens de opmaak van het structuurplan kwamen ook andere problemen naar voor. De gemeente besliste om niet te wachten tot de voltooiing van het structuurplan en het tweede spoor te bewandelen via kortetermijnacties. De opmaak van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven en de planologische ruil van het woongebied Schransveld ter ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Kerkeblokken zijn daarvan getuige.

De komende jaren zal de implementatie van het structuurplan een belangrijke uitdaging voor de gemeente worden. De richtinggevende en bindende bepalingen kunnen voor een groot deel slechts via uitvoeringsplannen worden gerealiseerd. Gelet op de

toenemende bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening (gekoppeld aan een goedgekeurd structuurplan) zal de gemeentelijke administratie een stijgende werkdruk ervaren. De gemeente heeft daar nu al op ingespeeld door een ruimtelijk planner aan te werven die garant kan staan voor een verdere dynamische aanpak van de ruimtelijke ordening in Nijlen.

III BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

kaart 1: toponiemen

In dit deel wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente beschreven. Dit gebeurt op drie schaalniveaus: macro, meso en micro.

De **macrostructuur** wordt weergegeven omdat ruimtelijke structuren niet stoppen aan de gemeentegrens. Bovenlokale elementen kunnen een invloed hebben op het ruimtelijk functioneren binnen de gemeente. Het is dan ook noodzakelijk om de regionale structuurdragers aan te geven.

De **mesostructuur** beschrijft de structuurdragers binnen de gehele gemeente. Dit gebeurt aan de hand van 7 **deelstructuren**. De deelstructuren bevatten de morfologische en functionele samenhang tussen gebieden met een gelijke aard. Volgende deelstructuren komen aan bod: de ruimtelijk-natuurlijke structuur (aangevuld met de bosstructuur)⁴, de agrarische structuur⁵, de landschappelijke structuur, de nederzittingsstructuur, de ruimtelijk economische structuur, de ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur en de toeristisch-recreatieve structuur⁶. Nadien volgt een synthese van de bestaande ruimtelijke structuur waarin de deelstructuren over elkaar worden geschoven. Dit geeft ons een inzicht in het ruimtelijk samenhangen van de deelstructuren. Geeft een overzicht van de meest gebruikte toponiemen in de tekst.

De **microstructuur** onderzoekt de relevante deelruimten binnen de gemeente. Op die manier wordt een inzicht verkregen in het functioneren van de kleinere, doch complexe ruimtelijke eenheden.

⁴ In het RSV wordt de bosstructuur beschreven als structuurbepalend voor de ruimtelijke structuur in het buitengebied. Omdat de bosstructuur in haar ecologische functie overlapt met de natuurlijke structuur, wordt de beschrijving ervan geïntegreerd in die van de ruimtelijk natuurlijke structuur.

⁵ De agrarische structuur maakt uiteraard ook deel uit van de ruimtelijk economische structuur maar wordt omwille van haar groot ruimtegebruik en haar belangrijke bijdrage in de totstandkoming van het huidige landelijke gebied, apart bekeken.

⁶ Ook de toeristisch recreatieve structuur maakt deel uit van de ruimtelijk economische structuur, maar deze structuur is op zich wel structurerend voor de Kempen.

1 Structurerende elementen op macroniveau

Kaart 2: Structurerende elementen op macroniveau

Nijlen is gesitueerd in een grensgebied van fysisch – geografische streken. Ten noordoosten van de gemeente bepaalt een afwisseling van open landschappen en omvangrijke groencomplexen, typerend voor de centrale Kempen, het landschapsbeeld. In het Kempische Heuvelland, ten zuidoosten van Nijlen, wordt het landschap in belangrijke mate bepaald door Diestiaanheuvelds. Een totaal ander beeld geeft het landschap ten zuiden van Nijlen. Omvangrijke groencomplexen komen hier nagevoel niet voor. De agrarische landschappen zijn er overwegend open. Dit gebied sluit aan bij het tuinbouwgebied van St.-Katelijne-Waver, waar serres opvallend aanwezig zijn in het open landschap.

Sterk structurerend in dit deel van de Kempen zijn de valleien van Grote en Kleine Nete die respectievelijk de zuidelijke en noordelijke gemeentegrens van Nijlen vormen. Net ten westen van Nijlen in Lier, vloeien ze samen. Inzake (grond)waterstromen fungeert deze omgeving dan ook eerder als “verzamelgebied” met de Kempische cuesta in de Noorderkempen en het Kempisch Plateau in Noord-Limburg als “vanggebied” en tevens waterscheiding tussen Schelde- en Maasbekken.

Grote en Kleine Nete vormen samen met de uitgestrekte bossen van de Centrale Kempen de dragers van de natuurlijke structuur in de regio. Verder worden de vallei-gebieden voor een belangrijk deel gebruikt door de grondgebonden veeteelt, de ruggengraat van de agrarische structuur. De jongste decennia heeft zich op het waterloppennetwerk een belangrijk recreatief medegebruik geënt, in de vorm van fietsnetwerken, waterrecreatie (kajak, kano) en wandelen. Vooral in de vallei van de Kleine Nete heeft het recreatief medegebruik vaak een hoogdynamisch karakter, terwijl in de vallei van de Grote Nete laagdynamische recreatievormen en het verlangen naar rust primeren.

De nabijheid van de kleine steden Lier en Herentals is voor de inwoners van Nijlen sociaal, cultureel en economisch van groot belang. De voorzieningen in deze steden zijn een belangrijke aanvulling op de eigen gemeentelijke voorzieningen van Nijlen: een regionaal winkel- en dienstencentrum, middelbaar onderwijs (invloed eerder matig) en ontspanning. Ook op het gebied van tewerkstelling laten deze steden hun invloed gelden. Vooral de bedrijventerreinen ten noorden van Lier, de N10 (Koningshooikt) en de E313/Albertkanaal (Herentals) bieden tewerkstelling aan de Nijlense bevolking.

Naast deze kleine steden wordt de bebouwde ruimte rond Nijlen vooral bepaald door een reeks kleinere dorpskernen die traditioneel gegroeid zijn op de hogere gronden tussen de beekvalleien. Richting Antwerpen en op de as Lier-Herentals ondervinden de dorpskernen een stijgende immigratiedruk die zich vertaald in het versneld invullen van de woongebieden. Resultaat is een uitgewaaierd bebouwingspatroon waar de onbebouwde ruimte schaars wordt. In zuidoostelijke richting (vanaf Bevel) vervaagt dit patroon en is er nog een landelijke bebouwingsstructuur waar te nemen tot over de Grote Nete voorbij Berlaar. De onbebouwde ruimte maakt er nog een groot deel uit van het landschap.

De weginfrastructuur rond Nijlen kenmerkt zich vooral door verbindende functies. De E313 zorgt als autosnelweg voor een snelle verbinding tussen Antwerpen en Hasselt. De N10 heeft een verbindende/verzamelende functie opgenomen tussen Heist-op-den-Berg, Lier en Antwerpen. De gewestwegen N13 en N14 zorgen voor een kortsluiting tussen de N10 en de E313. Ze verbinden zo de ring rond Lier met de E313 en maken een verdere verbinding mogelijk met Herentals/Geel (via N13) en Mechelen/Brussel (via N14). De gewestweg N116 maakt dan weer een kortsluiting mogelijk tussen de N14 en de N13. De drie gewestwegen zorgen voor de ontsluiting van Nijlen naar het hogere wegennet en zorgen ervoor dat Nijlen een snelle verbinding heeft met haar belangrijkste omringende kleine steden. Tegelijkertijd confronteren ze Nijlen ook met doorgaand verkeer.

De openbaarvervoersstructuur wordt gedragen door de N13 (de Lijn) en de spoorweg Antwerpen-Lier-Mol-Neerpelt. Zij vormen een openbaarvervoersas dwars door Nijlen en geven rechtstreeks toegang tot de intercitystations van Herentals en Lier. Noord-zuidrelaties zijn beperkt (richting Herenthout) tot helemaal niet aanwezig. Dit aanbod wordt aangevuld met een sneldienst van de Lijn die een verbinding met Antwerpen maakt via de E313. De waterwegen rond Nijlen (Albertkanaal, Netekanaal) hebben een regionaal structurerende werking als transportas. De functionele impact op Nijlen is echter zeer miniem tot onbestaande.

2 Bestaande ruimtelijke mesostructuur

De bestaande ruimtelijke mesostructuur in de gemeente wordt onderzocht via de deelstructuren. Ze worden geanalyseerd via volgende indeling:

- een definitie van de deelstructuur
- (indien relevant) een korte beschrijving van de evolutie van de deelstructuur
- een beschrijving van de huidige elementen die de deelstructuur morfologisch en functioneel bepalen

2.1 Fysisch systeem als drager van de ruimtelijke structuur

Basiskaart C: Fysisch systeem

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht. De interne samenhang van deze elementen is erg belangrijk. Het fysisch systeem vormt de “onderlegger” van de ruimtelijke structuur en heeft vooral in de open ruimte een sterk structurerende werking. Inzicht in het fysisch systeem is daarom noodzakelijk om de verschillende deelstructuren te kunnen verklaren. Op schaal van een gemeente dragen vooral bodem, water en reliëf bij tot de structurerende werking aangezien zij in rechtstreeks verband staan met het bodemgebruik en zo de ruimtelijke ontwikkelingen sturen.

Reliëf

Nijlen behoort tot de noordelijke uitloper van de Kempen van Waver en Heist, die gekenmerkt wordt door een overwegend vlak reliëf. De brede vlakte in Nijlen hangt samen met de samenvloeiing van beide Netes. Enkele stuifduinen op de waterscheidingslijn tussen Grote en Kleine Nete doorbreken het vlakke landschap.

Het zuidoosten van Nijlen leunt aan bij het Kempische Heuvelland, dat gekenmerkt wordt door verspreide getuigenheuvels. Het ontstaan van deze getuigenheuvels hangt samen met een zeer erosiebestendig geologisch substraat van ijzerzandsteen (Diestiaan). Kruiskensberg in Bevel is de enige getuigenheuvel van betekenis op grondgebied van Nijlen en steekt een vijftal meter boven de Netevallei uit. De Carolusberg is een lokale verhevenheid die enkele meters boven de omgeving uitsteekt.

Grond- en oppervlaktewater

Nijlen ligt in het Scheldebekken, in het samenvloeiingsgebied van de Grote en de Kleine Nete. Beide rivieren zijn structuurbepalend op bovengemeentelijk niveau en dit omwille van hun waterafvoerende, ecologische en recreatieve functie. Structuurbepalend op gemeentelijk niveau zijn Nijlense Beek, Bevelse Beek, Visbeek en Lindkensbeek – Rotbeek.

Op gemeentelijke schaal is de grondwaterstroming noordoost-zuidwest gericht en volgt aldus het verloop van het reliëf. Regionaal bekeken ligt Nijlen in een ‘putgebied’. Het ‘brongebied’ (infiltratiegebied) wordt daarbij gevormd door de Kempische cuesta ten noorden en het lemige Kempisch plateau in het oosten.

Ook lokaal doet zich op verscheidene plaatsen een bron–putpatroon voor, met soms infiltratie–kwelsituaties voor gevolg. De infiltratiegebieden worden daarbij gevormd door de hogere interfluvia, terwijl kwel kan optreden in valleien en depressies.

Bodem

De combinatie van bodemvormende processen (verwerking, mineralisatie, ...) en bodemgenetische factoren ligt aan de basis van de regionale differentiatie van de bodemtypes, met verschillen in profielontwikkeling, textuur en vochttoestand. Deze differentiatie uit zich in de eerste plaats op bovengemeentelijke schaal, maar ook op gemeentelijk schaalniveau zijn verschillen waar te nemen. Terwijl op ruimere schaal de verschillen zich ook uit op het vlak van textuurklasse (Nijlen behoort tot de Zandstreek), zijn er op lokaal niveau vooral verschillen inzake vochttoestand en profielontwikkeling.

Zogenaamde dekzanden⁷ bedekken het grootste gedeelte van het oppervlak in de gemeente Nijlen. De grofste zanden komen voor in het noordoostelijke deel van de gemeente, behorend tot de Centrale Kempen, terwijl elders de zanden wat fijner zijn van textuur (Zuiderkempen).

Afhankelijk van het historisch bodemgebruik heeft zich op deze zandgronden een specifieke gelaagdheid (profiel) gevormd met onder meer plaggenbodems rond de traditionele kernen en podzolen waar vroeger heide domineerde.

De dekzanden rusten op oudere lagen, afgezet door zeeën (hoofdzakelijk Antwerpi-aanzanden, maar ook met sterk ijzerhoudend Diestiaan in Bevel).

Door erosie is de dekzandlaag op sommige plaatsen verdwenen en verschijnen oudere lagen aan de oppervlakte. Dit is onder meer het geval in het zuidoosten van de gemeente (Zwart Water, Kruiskensberg, Heikant) waar het kleiachtige Diestiaan

⁷ Deze dekzanden dateren van de laatste ijstijd (10.000 tot 70.000 jaar geleden) toen vanuit het noorden zand en leem naar onze streken werd getransporteerd.

soms aan de oppervlakte komt of vermengd is met de dekzanden, waardoor de bodems er minder goed ontwateren.

In de rivieralleen zijn de bodems fijner van textuur dan de dekzandbodems: hier vindt men licht zandleem, zandleem of klei, afgezet door de rivier zelf (= **alluvium**). De bodems zijn er nat tot zeer nat, waardoor ze niet geschikt zijn voor bebouwing of intensief gebruik. Het ontbreken van een profiel in de grotere valleien (alluviale gronden) wijst op bodenvorming onder winteroverstromingen. Deze zogenaamde alluviale gronden en veengronden komen overeen met de NOG (van nature overstroombare gebieden, cf DEEL 1117): NOG⁸ gebieden omvatten de ruimte die waterlopen permanent of periodiek zouden innemen in afwezigheid van de in Vlaanderen veelvuldig gebouwde, kanaliserende en beschermende infrastructuren (natte alluviale gronden).

Ter hoogte van de Kesselse Heide en op de rug Nijlen-Bouwel komen stuifzanden voor. Ze zijn geologisch gezien zeer jong en vaak nu nog in beweging. Omdat het schrale gronden zijn, heeft de landbouw ze steeds links laten liggen en werden ze na het in onbruik raken van de heide beplant met naaldbout. Nadien werd een groot deel ingenomen door bebouwing.

2.2 Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

Kaart 3: Vereenvoudigde Ferrariskaart

Kaart 4: Bestaande natuurlijke elementen

Kaart 5: Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

2.2.1 Definitie

De natuurlijke structuur is (RSV, pg 65):

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de natuurgebieden, de boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen;
- de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden.

Binnen de natuurlijke structuur is er een ecologische samenhang aanwezig en treden belangrijke ecologische relaties op. De gebieden met een sterke interne samenhang en veel relatief ongestoorde ecologische relaties hebben een grote meerwaarde voor de natuurfunctie.

2.2.2 Evolutie

Door het lage technologische peil was natuur sterk verweven met elke vorm van landgebruik in het traditionele (middeleeuwse) landschap: droge en natte heide op de gemeenschappelijke graasgebieden (aarden), kleinschalige akkerlandschappen (met houtkanten) rond de nederzettingen, beemden, moeras en broekbos in de valleien. De Ferrariskaart (Kaart 3) geeft hiervan een goed beeld. In Nijlen was de oppervlakte heide echter beperkter dan in andere Kempense gemeenten. De Kesselse heide is het belangrijkste relict van deze halfnatuurlijke landschappen.

De grote structuren van dit landschap bleven nagenoeg ongewijzigd tot het begin van de 20^e eeuw. Wel werd de "invulling" wat gewijzigd zoals de bebouwing van de heiden toen ze hun economische betekenis verloren. Hiervoor werd naaldbout gebruikt (ten behoeve van de steenbakkerijen en de mijnbouw).

Sinds de Industriële Evolutie hebben verstedelijking (wonen op het platteland, toename mobiliteit, ...), de technologische evoluties binnen de landbouwsector (schaalvergroting, intensivering, ...) en de ingrepen in de waterhuishouding (Sigmawerken op de Netes), deze halfnatuurlijke landschappen geleidelijk afgekalfd. De graad van

⁸ Daarnaast spreekt men van ROG, of gebieden die in de periode 1988 tot 2000 effectief overstroomd zijn.

natuurlijkheid is daarbij sterk afgenomen en de natuur werd steeds meer teruggedrongen in min of meer duidelijk afgebakende (geïsoleerde) gebieden.

2.2.3 Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

De Biologische Waarderingskaart van België (Kaart 4: Bestaande) geeft een eerste globaal beeld van de groencomplexen en de natuurwaarden binnen de gemeente. Mee aan de basis van het ecologisch functioneren liggen het fysisch systeem en structuurbepalende ecologische processen. Bekken en valleien vervullen hierin een essentiële rol.

De bestaande natuurlijke structuur in Nijlen wordt gevormd door de zwaartepunten van de natuurlijke structuur, ecologische processen en de ecologische infrastructuur.

Zwaartepunten van de natuurlijke structuur

Belangrijke zwaartepunten in de natuurlijke structuur zijn de **alluviale valleien** van Grote en Kleine Nete. De brede vallei van de Kleine Nete met uitgesproken natte bodems kende een minder intensief bodemgebruik doorheen de eeuwen en behield op die manier een relatief hoge graad van ecologische natuurlijkheid. De belangrijkste natuurwaarden situeren zich stroomafwaarts van de overbrugging van de N116. De vallei van de Grote Nete is minder breed en vertoont een verweving van natuurwaarden en agrarisch gebruik. Karakteristiek zijn de beemdrelicten. Naast de typische valleikenmerken liggen ook de gave open ruimte en de rust mee aan de basis van de kwaliteiten van deze vallei.

De valleien van de overige structuurbepalende waterlopen (zie hoger) dragen in belangrijke mate bij tot de natuurlijke structuur. Aan de basis liggen de fysische beperkingen voor een intensief bodemgebruik die de natte alluviale gronden opleggen. Vooral de **valleidepressie** van Lindekensbeek – Rotbeek met de alluviale bossen van Elzen springt hierbij in het oog.

Ook een aantal **depressies** gelden als natuurlijk zwaartepunt binnen de gemeente. Vooral het Goor, gelegen op de waterscheiding tussen de bekkens van Grote en Kleine Nete is structuurbepalend. Dit brongebied, waar enkele zijlopen van Grote en Kleine Nete ontspringen, wordt gedomineerd door oude bosbestanden. Ook structuurbepalend is de depressie van het Zwart Water, waar natuur afwisselt met (minder intensief) agrarisch gebruik.

Een aantal **hogere gronden met een uitgesproken natuurfunctie** fungeren ook als natuurlijk zwaartepunt. Dit is het geval voor de Kesselse Heide met relicten van het traditionele heidelandschap. Ook Kruiskensberg met ijzerzandsteen in de ondergrond

kent van oudsher een natuurfunctie. Op dit moment bepalen oude bossen en enkele heide- en venrelicten er het vegetatiebeeld.

Ecologische processen

Een aantal gebieden vertonen een sterke interne (ecologische) samenhang. Aan de basis hiervan liggen ecologische processen zoals infiltratie-kwel, veenvorming en winteroverstroming.

Het Goor is een eerste **kwelgebied** dat in stand gehouden wordt door infiltratie op de omgevende hogere gronden. Het betreft dan vooral Kesselse Heide omdat de infiltratiemogelijkheden in de verstedelijkte zones van Nijlen beperkt zijn. Ook de valleien van Grote en Kleine Nete zijn putgebieden waar lokaal kwel kan optreden. Er bestaat echter geen sluitend overzicht van waar precies kwetsbare kwelmilieus voorkomen. De kwelmilieus van de Grote Nete worden in stand gehouden door infiltratie in de onbebouwde hogere gronden. Kruiskensberg speelt hierin een rol, maar ook de hogere landbouwgronden van Bevel en Kessel. Verder zijn ook Zwart Water en Elzen kwelgebieden met respectievelijk Bart-Bogaertsheide en Kruiskensberg als voornaamste infiltratiegebieden.

In afgesloten kommen van Grote en Kleine Nete, waar permanent een hoge grondwaterstand aanwezig is, kan lokaal **veenvorming** optreden, hetgeen aanleiding geeft tot de vorming van typische biotopen.

Winteroverstromingen kwamen vroeger op uitgebreide schaal voor in de valleien van Grote en Kleine Nete, maar zijn door de Sigmawerken sterk ingeperkt. De winterbedding van de Grote Nete in Kessel is nog het sterkst onderhevig aan dit ecologisch proces.

Ecologische infrastructuur

De ecologische infrastructuur wordt in hoofdzaak bepaald door een aantal stapstenen en kleine landschapselementen. **Stapstenen** zijn onder meer:

- Salvator: de bossen ter hoogte van het voormalige militaire domein (stapsteen tussen vallei Grote Nete en vallei Kleine Nete)
- Lillo: broekbos (stapsteen in het beekdal van de Nijlense Beek)

Doordat geen ruilverkavelingsprojecten hebben plaatsgevonden in de landbouwgebieden van Nijlen, is het landschapspatroon op een aantal plaatsen nog kleinschalig. Dit is het geval in de omgeving van Visseneinde. Deze kleinschaligheid vertaalt zich in het voorkomen van vrij veel **kleine landschapselementen**, die een belangrijke functie hebben in de ecologische infrastructuur. Kenmerkend in deze omgeving zijn de bosrelicties.

Een speciale rol in de ecologische infrastructuur speelt het oude fort van Kessel, dat aansluit op de Goorbossen. Naast de natuurwaarden (onder meer winterverblijfplaats voor diverse vleermuissoorten) heeft het ook een belangrijke cultuurhistorische waarde.

2.3 Bestaande landschappelijke structuur

Kaart 6: Bestaande landschappelijke structuur

2.3.1 Definitie

Het landschap is de resultante van een dynamische wisselwerking tussen het fysisch systeem en de structuurbepalende functies wonen, werken, natuur, landbouw. Deze wisselwerking geeft aanleiding tot een specifiek ruimtegebruik, een specifiek ecologisch functioneren⁹ en een specifieke visuele beleving. Ruimtegebruik en ecologisch functioneren komen aan bod in de verschillende deelstructuren, terwijl hier het accent wordt gelegd op de verschijningsvorm, de visuele beleving.

2.3.2 Evolutie

Het traditionele (middeleeuwse) landschap in Nijlen kenmerkte zich door een grote stabiliteit en een trage ontwikkeling. Door de afstemming van het bodemgebruik op de natuurlijke bodemgesteldheid weerspiegelde het fysisch systeem zich sterk in het landschapsbeeld. Dit blijkt ook door vergelijking van de Ferrariskaart (Kaart 3) met bvb. de bodemkaart. Het landschap werd in belangrijke mate “gevormd” door het agrarische stelsel dat hier gedurende eeuwen standhield, nl. het potstalsysteem.

In een recente evolutie, die in gang werd gezet met de Industriële Revolutie en vooral uitbreiding nam na W.O. II, is de herkenbaarheid van de landschappelijke structuur vervaagd. Aan de basis hiervan ligt in de eerste plaats de sterke verstedelijking in Nijlen, waarbij de sterk uitbreidende bebouwing over de traditionele structuren heen is gewaaierd. In de tweede plaats heeft de mens zich met de nieuwe technologische middelen (deels) kunnen losmaken van de natuurlijke bodemgesteldheid, waardoor het landschapsbeeld niet langer getrouw het fysisch systeem weerspiegelt.

⁹ In deze systeembenadering is het landschap opgebouwd uit elementen en componenten, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen abiotische, biotische en antropogene (door de mens bepaalde) elementen en componenten :

- abiotische componenten: reliëf, hydrologie en hydrografie, bodem en geologie
- biotische elementen: vlakvormige elementen (bos, duinen ...), lijnvormige elementen (bomenrijen ...), puntvormige elementen (bomen ...)
- biotische componenten: openheid-geslotenheid door de aanwezigheid van natuurlijke elementen
- antropogene elementen: vlakvormige elementen (woonkernen ...), lijnvormige elementen (wegen ...), puntvormige elementen (kerktorens ...)
- antropogene componenten: bebouwingspatroon, bodemgebruik

Toch zijn in Nijlen nog elementen van de landschappelijke structuur bewaard gebleven. Dit is mede een gevolg van het feit dat geen grootschalige landhervormingen hebben plaatsgevonden in de gemeente. De grote valleien en reliëfelementen zijn nog herkenbaar aanwezig, zij het onder gewijzigde vorm. De heide op de hogere gronden is grotendeels verdwenen en vervangen door naaldhout en later ingepalmd door bebouwing (rug Nijlen-Bouwel). De natte heide in de depressies is grotendeels vervangen door jonge landbouwontginningen.

2.3.3 Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

De indeling in geografische streken (Antrop, 1989) situeert Nijlen in het overgangsgebied tussen de Centrale Kempen (meer bepaald het Neteland) en de Zuiderkempen (meer bepaald de Zuiderkempen van Lier - Heist-op-den-Berg). De grens valt ongeveer samen met de as Lier – Bouwel. Deze kruispuntligging maakt dat Nijlen landschappelijke kenmerken vertoont van beide geografische streken. Structuurbepalend voor de landschappelijke structuur in Nijlen zijn bakens, structurerende reliëfelementen, structurerende hydrografische elementen, gave landschappen, nieuwe landschappen, markante terreinovergangen, openruimtecorridors en nieuwe landschappen.

Bakens

Binnen de gemeente komen een aantal kasteelparken en hoeves voor die het landschap structureren. Ze functioneren als visuele blikvangers met een cultuurhistorische waarde en zijn belangrijk als oriëntatiepunten bij de beleving van het landschap. Ze komen onsamenhangend en verspreid voor binnen de gemeente en kunnen worden beschouwd als 'puntbakens' (Kastelen Biest, Torennen, Goor, Steinhof en Tibourschrans; Blauwe hoeve).

In de randzone van de vallei van de Grote Nete bevinden zich enkele kasteelparken die door hun beboste karakter visueel contrasteren met het halfopen landschap van de vallei. Ook op het grondgebied van Berlaar en verder stroomopwaarts komen deze kasteelparken in samenhangende groepen voor. De cultuurhistorische samenhang van de kastelen met een groot deel van de Grote Nete maakt dat ze kunnen worden beschouwd als 'bovenlokale bakengroep'. Op Nijlens grondgebied gaat het om het Kesselhof met daarop aansluitend de Gasthuishoeve.

Het oude militair fort van Kessel komt als blikvanger niet meer tot uiting in het landschap omdat het bijna volledig ingesloten is door bebouwing. Als onderdeel van de tweede fortengordel hangt dit cultuurhistorische relict echter samen met de andere forten rond Antwerpen. Het maakt aldus deel uit van een 'bovenlokale bakereeks'.

Structurerende reliëfelementen

Kruiskensberg is een reliëfelement waarvan het structurerend karakter het gemeentelijk niveau overstijgt. Visueel is Kruiskensberg omwille van zijn hogere ligging t.o.v. de Netevallei sterk aanwezig in het landschapsbeeld. Dit effect wordt versterkt door het beboste karakter van de Diestiaanrug, hetgeen sterk contrasteert met het overwegend open tot halfopen agrarische landschap. Een tweede belangrijke reliëfelement is Carolusberg, die in de omgeving van Visseneinde boven de valleidepressies van Visbeek en Bevelse beek uitsteekt. Enkele bosfragmenten op de top van de berg accentueren visueel de aanwezigheid van deze heuvel.

Structurerende hydrografische elementen

Van oudsher hebben waterlopen een belangrijke stempel gedrukt op het landschap. Het structurerend karakter wordt in de eerste plaats bepaald door de corridorwerking in de lengterichting en de barrièrewerking dwars op de vallei. In de tweede plaats hebben de fysische beperkingen van de vallei binnen de winterbedding een sterk structurerende werking op het bodemgebruik hetgeen zich vertaalt in het landschapsbeeld. Dit geldt in sterke mate voor valleien die geregeld overstromen. Tenslotte vormen de waterlopen en hun valleien aantrekkingspolen voor allerlei recreatievormen (vissen, wandelen, fietsen,...) hetgeen soms nieuwe infrastructuur aantrekt. In Nijlen zijn volgende hydrografische elementen structuurbepalend voor het landschap: Grote Nete, Kleine Nete - Laak, Nijlense Beek, Kleine Beek, Bevelse Beek, Visbeek, Lindekensbeek - Rotbeek.

Gave landschappen

Gave landschappen in de strikte zin van het woord zijn in Nijlen niet aanwezig. Wel zijn relictten met een beperkte ruimtelijke omvang (heiderelictten) aanwezig en zijn lokaal elementen en patronen van de traditionele landschappen bewaard gebleven.

De Kesselse Heide is een gaaf heidelandschap met een matige uitgestrektheid. Ook de vallei van de Grote Nete is tot op zekere hoogte gaaf gebleven. Dit was zeker het geval vóór de Sigmawerken. Op dit moment verwijst de openheid en het overwegend graslandgebruik nog naar het oorspronkelijke beemdenlandschap, zij het dat het huidige gebruik op veel plaatsen intensiever is.

Ter hoogte van Visseneinde is het oorspronkelijke kleinschalige perceleringspatroon van de oude ontginningen en van de vallei vrij goed bewaard gebleven. Ook de afwisseling van akker- en weidegronden met bosfragmenten is hier nagenoeg intact.

Verder vertoont ook de omgeving van het Zwart Water nog een aantal kenmerken van het oorspronkelijke natte heidelandschap. Ondanks de gewijzigde invulling is onder meer de grote landschappelijke schaal en de structurerende invloed van de natte depressiegronden nog herkenbaar in het landschap.

Nieuwe landschappen

Binnen de context van een sterke verstedelijking zijn er in Nijlen drie nieuwe landschappen ontstaan vanuit de tegenstelling wonen – bos. Tijdens de opmaak van het gewestplan werd een woonbestemming ingekleurd over een bestaande landschappelijke structuur (naaldhoutbos), deze structuur verdween naarmate de woonfunctie werd ingevuld. Dit resulteerde in een raster van kleine tot grote bebouwde percelen die afwisselend kaal of bebost zijn. In de deelgemeente Nijlen is dit een deel van de Paddekotse Heide, in Kessel is dit Torenven dat aansluit op Kloosterheide (Lier). Ter hoogte van Molenheide zijn er nog onbebouwde (beboste) relicten aanwezig van een bestaande reliëfstructuur (duinencomplex met sterk microreliëf). Het gebied bestaat nu uit een grote beboste oppervlakte, met weinig bebouwing in het westen. In het oostelijk deel werd de woonfunctie ingeplant over de landduinen heen.

Openruimtecorridors

De oprukkende verstedelijking vanuit Lier heeft zich in belangrijke mate op de N13 geënt, hetgeen resulteert in een nagenoeg continue verstedelijkte as tussen Lier en Bouwel (Grobendonk). Deze as wordt doorbroken door een openruimtecorridor ter hoogte van de Kesselse bossen en de Goorbossen. Deze bossen verbinden de vallei van de Kleine Nete met de open ruimte van Kessel – Bevel.

Een openruimtecorridor op kleinere schaal is de smalle onderbreking in de woonlint-ontwikkeling tussen Nijlen en Bevel. Deze onderbreking valt samen met het beekdal van de Bevelse Beek.

Markante terreinovergangen

De verstedelijkte rug tussen Nijlen en Bouwel kent in zuidelijke richting een abrupte overgang naar het rurale landschap van de Nijlense Beek. Deze overgang wordt gemarkeerd door een cultureel structuurelement: de spoorweg. Tegelijk valt deze overgang ongeveer samen met de grens tussen Centrale Kempen en Zuiderkempen.

In Kessel wordt de verstedelijking in zuidelijke richting begrensd door een natuurlijk structuurelement: de beekvallei van de Lindekensbeek. Bebouwing is slechts in beperkte mate doorgedrongen ten zuiden van de beek, zodat de beekovergang landschappelijk sterk aanwezig is. In de vallei van de Grote en Kleine Nete zijn de vallei-overgangen op veel plaatsen vervaagd door het wegvallen van de fysische beperkingen na de Sigmawerkingen, waardoor intensiever bodemgebruik tot in de valleien is doorgedrongen.

2.4 Bestaande agrarische structuur

Kaart 7: Bestaande agrarische structuur

2.4.1 Definitie

De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is dus een ruimtelijk begrip.

2.4.2 Evolutie

In het traditionele landschap was de landbouw zowat de enige gebruiker van de open ruimte. Zowat elke vorm van bodemgebruik (akkergrond, heide, hakhout, beemd, eersel,...) stond in functie van deze sector. De gronden vlakbij de nederzettingen werden het meest intensief beheerd (akkerland); de verder afgelegen en minder geschikte gronden werden minder intensief beheerd (heide, beemden). Aan de basis van deze structuur lag het potstalsysteem. Een beeld hiervan geeft de Ferrariskaart (Kaart 3).

Met de opkomst van anorganische meststoffen verdween het nut van de plaggenbemesting, het potstalsysteem en de heide. Onder invloed van een sterke bebouwingsuitbreiding door verstedelijking, vooral na de Tweede Wereldoorlog, werd een groot deel van de plaggengronden mee ingepalmd en werd de landbouw steeds meer verdreven in de richting van de natte heiden, valleien en depressies.

Met de industrialisering van de landbouw is ook in de Kempen een sterke specialisatie en uniformisering opgetreden, waardoor de bedrijfsstructuur ontmengd werd. De gesloten stoffencyclus van koe-mest-gewas-voeder-melk werd doorbroken en vervangen door een verticaal geïntegreerde keten, waarbij de landbouw afhankelijk is geworden van de industrie (meststoffen – veevoerders). Nagenoeg het volledige agrarische bodemgebruik in Nijlen staat nu in het teken van de veeteelt, hetgeen zich ruimtelijk vertaalt in grasland en groenvoeders, i.c. maïs.

Samen met de specialisatie is ook een sterke mechanisatie en schaalvergroting opgetreden binnen de sector. Verstedelijking heeft het agrarisch gebruik steeds verder teruggedrongen. De totale oppervlakte cultuurgrond is sinds 1950 nagenoeg gehalveerd. Nog sterker is de systematische afname van het aantal bedrijven gedurende de jongste decennia. De overblijvende leefbare bedrijven zijn daarbij steeds groter geworden.

De jongste jaren is binnen de veeteelt de grondloze veredelingssector sterk in opmars geweest. Door de verregaande loskoppeling van landbouw en grond is daarmee een groot mestoverschot ontstaan in de regio. Door een strikt gemeentelijk vergunningsbeleid werd de groei van deze sector in Nijlen beperkt gehouden. Ook op gewestelijk niveau is nu beleidsmatig een rem gezet op een verdere toename van de grondloze veeteelt.

Het aandeel van de landbouwsector in de totale tewerkstelling bedraagt op dit moment 1,1 %, hetgeen lager is dan het provinciaal gemiddelde (2,1 %). Ondanks de eerder beperkte economische bijdrage, drukt deze sector nog steeds een belangrijke stempel op het beeld en het functioneren van de open ruimte. Vooral inzake ruimtegebruik is de vertegenwoordiging van de landbouw hoog: ongeveer 25 % van het Nijlens grondgebied (± 1000 ha) is in agrarisch gebruik.

Tabel 7: Economische situering en ruimtegebruik van de landbouwbedrijven

Bedrijfstype ¹⁰	Aantal	Cultuurgrond (%)	BSS (%)
Volwaardige bedrijven	33	92	96
Glastuinbouw, volle grond	4	2,9	18,3
Glastuinbouw, substraat	1	0,1	2,7
Tuinbouw, boomkwekerij	1	0,1	0,7
Grondgebonden melkvee	17	72,9	57,7
Grondgebonden vleesvee	2	4,1	4,3
Grondgebonden opfok	1	1,6	1,3
Veredeling, varkens	4	3,1	4,6
Groenvoederteelt, loonwerk	1	2,1	0,6
Gemengd landbouwbedrijf	2	5,2	5,8
Niet volwaardige – nevenberoep	11	8	4
Hobbylandbouw	8	3,3	1,2

Bron: 15-mei telling 1999

Het aantal leefbare bedrijven is de jongste decennia weliswaar sterk afgenomen, maar heeft zich in de loop van de jaren 90 gestabiliseerd op een 33-tal volwaardige bedrijven met een overwegend jonge bedrijfsleiding. Daarnaast bestaat de professionele sector uit 3 bedrijven in nevenberoep en 8 andere niet-volwaardige bedrijven (uitbollers). Verder zijn nog een 8-tal aangifteplichtige hobbylandbouwers actief.

¹⁰ De typologie, uitgewerkt in de sectorale deelnota landbouw, is gebaseerd op de aard van de belangrijkste productietak (waarbij het aspect grondgebondenheid een belangrijke rol speelt) en de mate dat een bedrijf als volwaardig kan beschouwd worden. De belangrijkste indicator hiervoor is het Bruto Standaard Saldo (BSS). Een overzicht van de verschillende types wordt gegeven in bijlage.

De grondgebonden landbouw en meer bepaald de (melk)veeteelt vormt de ruggengraat van de professionele landbouw in Nijlen. Vooral inzake ruimtegebruik is de grondgebonden veeteelt dominant (ca 80 % van de cultuurgronden), maar ook het BSS van deze sector vertegenwoordigt meer dan 60 % van het totaal. Ruimtelijk vertaalt de sterke aanwezigheid van de melkveesector zich in een relatief groot aantal weilanden.

De grondloze veeteelt is in Nijlen beperkt vertegenwoordigd (1 volwaardig bedrijf en 3 niet-volwaardige, samen ca 5 % van het BSS-totaal). Het betreft vooral varkensbedrijven. Voor deze bedrijven is de grondvraag in de eerste plaats gestuurd vanuit een behoefte voor mestafzet en groenvoederproductie.

De invloed van de tuinbouwveiling in St-Katelijne-Waver laat zich sterk gelden in de omgeving van Heist-op-den-Berg - Lier en is in beperkte mate ook aanwezig in Nijlen. Getuigen hiervan zijn een 4-tal grote serrebedrijven. Inzake ruimtegebruik is het aandeel van deze tuinbouwbedrijven beperkt. Door het intensieve karakter van deze subsector is het economische aandeel ervan wel groot en geldt de serreteelt als tweede grootste subsector met meer dan 20 % van het BSS – totaal.

2.4.3 Elementen van de agrarische structuur

Ondanks de vrij uniforme agrarische structuur, gebaseerd op grondgebonden veeteelt, vertoont de landbouw in Nijlen inzake morfologie, bodemgebruik en bedrijfstypologie een zekere ruimtelijke differentiatie, die ook weerspiegeld wordt in het landschapsbeeld. Op deze basis kunnen een aantal landbouwkundige eenheden afgebakend worden met elk een eigen profiel (Kaart 7).

Agrarische eenheden met structureel sterke landbouw

In deze eenheden komen clusters van professionele leefbare landbouwbedrijven voor. Ze zijn telkens gesitueerd in gebieden waar de ruimtelijke randvoorwaarden (geen sterke versnippering, geschikte kavelstructuur, ...) gunstige perspectieven bieden voor de moderne (grondgebonden) landbouw.

- omgeving van de Nijlense Beek – Kleine Beek. Het gebied bestaat uit een afwisseling van de beekdalen (Kleine Beek en Nijlense Beek) en interfluvia. De agrarische infrastructuur is er goed uitgebouwd en het gebied telt 11 professionele bedrijven, waarvan 7 volwaardig. Grondgebonden melkvee is dominant aanwezig
- omgeving van Bart – Bogaertsheide. De intensieve landbouw situeert zich vooral op de hogere donken tussen de vallei van de Grote Nete en de valleidepressie Elzen. Het gebied telt 8 professionele bedrijven, waarvan 7 volwaardig. Grondgebonden veeteelt is dominant. De invloed van St. Katelijne-Waver vertaalt zich in de aanwezigheid van 2 serrebedrijven.

- omgeving Waaiberg - De Halm. De agrarische infrastructuur is goed uitgebouwd op de hogere gronden tussen de vallei en Bevel centrum. Dit is een uitgesproken melkveegebied met 3 volwaardige bedrijven.

Agrarische eenheden met structureel minder sterke landbouw

Hier komen kleinere concentraties van landbouwbedrijven voor. Landbouw is hoofdbodemgebruiker maar de ruimtelijke randvoorwaarden en de landschapsopbouw zijn er minder sterk gericht op de moderne landbouw, hetgeen zich ook vertaalt in de bedrijfstypologie.

- In de omgeving van Biest – Paddekotse Heide, ten noorden van Nijlen centrum is sprake van een marginaliserend agrarisch gebied. Vanuit het zuiden heeft de verstedelijkingsdruk geleid tot een versnipperde ruimte, terwijl in het noordelijk deel de Netevallei fysische beperkingen inhoudt. Het merendeel van de bedrijven (7) zijn hobbylandbouwers of landbouwers in nevenberoep. Daarnaast komen nog 4 volwaardige landbouwbedrijven voor. Grondgebonden veeteelt is dominant.
- Visseneinde en omgeving wordt gekenmerkt door een kleinschalig landschapspatroon dat sterk refereert naar een traditionele ontginning. Structureel houdt dit een aantal beperkingen in voor de moderne landbouw. Het gebied telt 3 volwaardige bedrijven (melkvee).
- De omgeving van Zwart Water wordt voor een groot deel gedomineerd door natte valleigronden. In dit gebied komen 2 professionele bedrijven voor (melkvee, varkens).

Agrarische eenheden met marginale landbouw

De overige bedrijven zijn gesitueerd in gebieden waar de landbouw niet landschapsbepalend is (geen hoofdbodemgebruik).

- In de omgeving van Molenbos – Nijlen-centrum, gekenmerkt door een sterk versnipperd ruimtegebruik en een diversiteit aan functies, komen enkele professionele grondloze bedrijven voor: 3 serrebedrijven en 2 varkensbedrijven.
- De overige professionele bedrijven liggen wat geïsoleerd: 1 melkveehouder nabij Vogelzang, 1 vleesveebedrijf in Kessel-centrum.

2.5 Bestaande nederzettingsstructuur

Kaart 8: Evolutie van de bebouwing

Kaart 9: Bestaande nederzettingsstructuur

Kaart 10: Bestaand rioleringsnet

2.5.1 Definitie

De nederzettingsstructuur focust op de organisatie van de bebouwde ruimte en de invloed ervan op het landschap. De nederzettingsstructuur bestaat uit het samenhangend geheel van gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte.

2.5.2 Evolutie

De traditionele bebouwingsaanzet is Frankisch van oorsprong en bestaat uit 3 kleine dorpen en een 30-tal kleine gehuchten en 'hoven'. Voor Kessel-station ontbreekt een lange historische aanzet, het ontstaat pas na de aanleg van de spoorlijn. De nederzettingsstructuur situeerde zich in een logisch patroon op het fysisch systeem: agrarische nederzettingen (meestal in groepjes) op de drogere ruggen tussen het rivierenet en de vochtige depressies. Dit patroon is duidelijk te herkennen op de Ferriskaart (1777, Kaart 3). Bebouwingsuitbreiding bleef tot het begin van deze eeuw heel beperkt.

Tot 1950 verloopt het verstedelijkingsproces voornamelijk via de invalswegen van de kleine kernen waardoor er stervormige bebouwingpatronen ontstaan. Vanaf 1950 neemt de bebouwde oppervlakte zeer sterk toe en worden heel wat gehuchten en kleine hoven 'opgeslokt' door de steeds groter wordende dorpskernen. De verstedelijking gaat hand in hand met een afname van het landbouwareaal en gebeurt op drie manieren: de onbebouwde gebieden tussen de invalswegen worden opgevuld, de hogere ruggen worden breder opgevuld met bebouwing richting vallei en de verspreide hoven worden (voornamelijk langs de invalswegen) lintvormig uitgebouwd. De oorspronkelijke nederzettingsstructuur binnen de gemeente werd door deze uitbreidingen grotendeels weggevaagd.

De bebouwingstoename is het sterkst geweest in Nijlen. Deze kern kon door zijn ligging uitbreiden op de zandruggen ten oosten en ten westen van de Nijlense Beek. Het boscomplex tussen Nijlen en Bouwel kon de oostelijke uitbreiding niet tegenhouden. Bevel heeft slechts een beperkte groei gekend omdat de uitbreiding in grote

mate begrensd werd door de sterk aanwezige landbouw. Kessel en Kessel-station zijn morfologisch min of meer los van mekaar geëvolueerd omwille van het beken-netwerk Puttingloop/Grote Veldloop/Blauwenhoekloop. De westelijke uitbreiding van Kessel richting Lier werd tegengehouden door een boscomplex dat als militair domein in gebruik was. De westelijke uitbreiding van Kessel-station daarentegen kon niet worden gestopt. Het boscomplex dat Kloosterheide (Lier) begrensd van Kessel-station werd verkaveld.

2.5.3 Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

De voorgaande evolutie heeft geleid tot een aantal typische nederzettingselementen in Nijlen: dorpskernen, verkaveld bossen, lintbebouwing en verspreide bebouwing.

Dorpskernen

De gemeente kent drie dorpskernen met een geconcentreerde bebouwing en een duidelijk waarneembare overgang naar de onbebouwde ruimte. Aansluitend op de dorpskern van Nijlen zijn een aantal grote bedrijfsconcentraties op te merken: ten noorden van de kern en ten westen aansluitend op de Kesselse Heide. De kernbebouwing kreeg daardoor uitlopers in de open ruimte via grootschalige bedrijfsgebouwen. Kessel en Kessel-station vormen samen een grote kern, versnipperd door een beken-netwerk en grote onbebouwde binnengebieden. Bevel is de kleinste kern met een compacte opbouw.

Ruim 88% van het totaal aantal inwoners woont in één van de kernen in Nijlen. De kernbebouwing is voor het grootste deel voorzien van riolering. De riolering van omgeving Paddekotse Heide (Nijlen) en Salvator (Kessel) zal in de toekomst voorzien worden.

Tabel 8: Uitrustingsniveau van de dorpskernen

	Nijlen	Kessel	Bevel
	aantal	aantal	aantal
BASISVOORZIENINGEN			
Bakker	7	5	2
Slager	4	2	1
Krantenwinkel	3	2	1
Kruidenier	8	1	2
Apotheek	5	2	1
Kleuteronderwijs	3	3	1
Lager onderwijs	5	3	1
Speelplein / zitplek	3	2	3
Postbus	4	3	2
Telefooncel	4	3	1
Café	13	8	4
BIJKOMENDE VOORZIENINGEN			
Superette / supermarkt	3	2	1
Kleding, schoenen, bloemen, ...	18	2	1
Kapper, wasserij, fotograaf, ...	13	8	2
Ontmoetingszaal / vergaderzaal	6	2	-
Eetgelegenheden (restaurant, frituur, ...)	17	4	3
Postloket (met beperkte openingsuren)	-	1	1
Bankfiliaal / bankautomaat	7	7	2
Dokter / huisarts	15	8	2
Tandarts / kinesist	7	5	1
Bibliotheek (ook uitleenfiliaal)	1	1 uitleenpost	1 uitleenpost
Jeugdlokaal	4	2	1
Voetbalveld / sportveld	7	5	4
Loketfunctie voor gem. diensten	gem. huis	-	-
HOOFDVOORZIENINGEN			
Gemeentelijke administratie	gem. huis	-	-
Politiekantoor	1	-	-
Sporthall	3	2	-
Postkantoor	1	-	-
Multifunctionele zaal (openbaar)	6	2	1
Rusthuis	1	1	-
Reisbureau, verzekering, ...	± 15	± 10	± 5

Bron: gemeentelijke diensten Nijlen

De dorpskernen functioneren allen vrij zelfstandig, ook op sociaal vlak. Een basisuitrustingsniveau is overal aanwezig.

De kern Nijlen heeft ook voorzieningen die functioneren voor de andere deelen omdat de gemeentelijke diensten, het politiekantoor en de post er gehuisvest zijn. Bevel is binnen de gemeente het minst uitgerust aangezien Nijlen en Kessel hun voorzieningen combineren met een multimodaal openbaarvervoeraanbod (bus en trein).

Verkavelingen met een groen karakter

Deze verkavelingen sluiten aan op de dorpskernen van Nijlen en Kessel. Bij de inkleuring van het gewestplan werd geen rekening gehouden met de toen aanwezige bossen. Vrij snel werden delen van de bossen verkaveld en dit resulteerde in groen ogende woonparken met een woningdichtheid tussen 2 en 8 woningen/ha. De inkleuring als woongebied (en niet als woonpark) in het gewestplan resulteerde in een raster van bebouwde percelen die afwisselend kaal of bebost zijn.

In Nijlen gaat het over de Paddekotse Heide en Molenheide. In Molenheide heeft het beperkt aantal woningen ervoor gezorgd dat het gebied nog betrekkelijk intact bleef. In Kessel-station gaat het over Torenven, een gebied dat wordt gekenmerkt door een belangrijke suburbane villabebouwing vanuit Lier.

Lintbebouwing

De impact van lintbebouwing is voornamelijk te merken in Kessel en Bevel, Nijlen heeft een beperkt aantal linten. De lintbebouwing heeft vaak een historische aanzet die via het gewestplan en de opvolregel juridisch in de hand werd gewerkt. De linten komen vooral voor als uitlopers van de kernen langs invalswegen of lokale ontsluitingswegen. Ze nemen hoofdzakelijk een woonfunctie op, soms huisvesten ze bedrijvigheid. De verlinting langs de Grote Steenweg en de Heidestraat is het grootst en heeft er voor gezorgd dat de zone rond het fort van Kessel volledig werd ingesloten door bebouwing.

Een aantal lintstructuren heeft zich min of meer los van een kern ontwikkeld. Ook deze linten nemen hoofdzakelijk een woonfunctie op, bebouwing gekoppeld aan een landbouwfunctie is er eerder uitzonderlijk. Slechts twee echte landbouwlinten komen voor aan de kern van Nijlen.

Meestal zijn de linten ingekleurd als woongebied met landelijk karakter. Een aantal linten is enkel via een goedgekeurde verkaveling en de opvolregel buiten het woongebied kunnen ontwikkelen. In de kern van Nijlen zijn de linten praktisch volledig ingevuld. In Kessel en Bevel is slechts iets meer dan de helft van de kavels ingevuld. De vrijliggende kavels zijn nog betrekkelijk groot en worden afgewisseld met open en halfopen bebouwing.

De riolering van de linten is ver gevorderd. Voornamelijk de uitlopers van de dorpskernen zijn van riolering voorzien. Ook de geplande rioleringswerken bevatten hoofdzakelijk de lintvormige uitlopers.

Verspreid liggende bebouwing

De verspreide bebouwing is structureel uitgezaaid en komt praktisch overal voor. Het bebouwingspatroon bestaat uit een verweving van landbouwbedrijven, kleine en grote bedrijfsgebouwen, geïsoleerde woningen, kastelen, woningconcentraties, concentraties van weekendhuisjes en visvijverschuilhokken. Twee zones springen echter in het oog en bevatten een grotere hoeveelheid verspreide bebouwing.

De eerste zone situeert zich ten noordwesten van de kern van Nijlen. Er komen slechts weinig landbouwbedrijven voor maar er bevinden zich heel wat woningconcentraties in agrarisch gebied. De tweede zone situeert zich tussen Kessel en Bevel. Er is een verweving van landbouwbedrijven en woningen in het agrarisch gebied. Omdat het gebied groter is dan de eerste zone, is het versnipperend effect van de woningen minder frappant.

De riolering van verspreide liggende bebouwing is miniem. Enkel de rioleringsverbindingen van Nijlen met Kessel-station en Bevel zorgen voor een beperkte riolering van de verspreide bebouwing.

2.6 Bestaande ruimtelijk economische structuur

Kaart 11: Bestaande ruimtelijk economische structuur

2.6.1 Definitie

Met de ruimtelijk economische structuur wordt gefocust op de ruimtelijke impact van het functioneren van het economisch weefsel. We beperken ons tot de ruimtelijke analyse van de non-agrarische bedrijvigheid en handel. Omwille van hun specifieke ruimtelijke impact worden landbouw, toerisme en recreatie afzonderlijk behandeld.

2.6.2 Evolutie

Tot de jaren '60 (begin '70) behoorde Nijlen samen met de naburige gemeenten Vorselaar, Herenthout en Grobbendonk tot het centrum van de diamantverwerkende nijverheid in de Kempense regio. Door de afslanking binnen de diamantsector blijven er momenteel enkel nog 14 diamantverwerkende bedrijfjes over in Nijlen.

Bij de opmaak van het gewestplan Mechelen in de jaren '70 werden een heel aantal verspreid liggende ambachtelijke bedrijfjes en tevens grotere bedrijven paars ingekleurd. Vandaar dat Nijlen momenteel over 25 bedrijvzones beschikt waarvan 16 slechts één (eerder lokaal) bedrijf huisvesten. De hoge bezettingsgraad van de vele kleine bedrijvzones resulteerde de laatste jaren in een sterke uitwijkbeweging van lokale bedrijven naar de omliggende gemeenten.

Kleinhandel en publieke diensten ontwikkelden zich van oudsher in de kerkomgeving van de dealkernen Nijlen, Kessel en Bevel. Later ontwikkelden zich eveneens handelsconcentraties in Kessel-station en Nieuwe Parochie.

2.6.3 Elementen van de bestaande ruimtelijk economische structuur

De volgende elementen kunnen binnen de ruimtelijk economische structuur van Nijlen onderscheiden worden: bedrijvzones, verweven handel en bedrijven in de dorpskern, verspreid liggende handel en bedrijven in de open ruimte.

Bedrijvzones

De gemeente Nijlen telt 6 zones voor milieubelastende industrie en 19 zones voor ambachtelijke bedrijven en KMO's die voor het grootste deel volzet zijn. Nagenoeg

alle bedrijvzones in Nijlen komen voor in de strook tussen de N13 en de N14. Deze gewestwegen voorzien op macroniveau in de ontsluiting van de Nijlense bedrijvzones naar de N10 en de E313.

Zestien van de 25 bedrijvzones bevatten slechts één (eerder lokaal) bedrijf. Het betreft steeds bedrijven die bij het opmaken van het gewestplan Mechelen als KMO zone werden ingekleurd. Deze **kleine bedrijvzones** (gemiddeld 0,4 ha) komen, op 2 uitzonderingen na, verspreid voor in de dorpskernen Nijlen en Kessel en zijn bijna alle geënt op lokale en bovenlokale verbindings- en ontsluitingswegen. De hier voorkomende bedrijvigheid is in principe verweefbaar met de woonomgeving. Eén bedrijfje gelegen in een bedrijvzone langs de Kesselsesteenweg kampt met verwevingsproblemen.

Twee van de 16 kleine bedrijvzones met één bedrijfsvestiging komen dus niet voor in de kern:

- Eén van de zones (24)¹¹ is gelegen in het valleigebied van de Kleine Nete langs het Netekanaal. Deze bedrijvzone met een totale oppervlakte van 0,7 ha is aan de straatzijde op het grondgebied van Ranst en aan de achterzijde op Nijlens grondgebied gelegen. Het hier gevestigde bouwbedrijf dat de gronden huurt van AWW (afdeling wegen en verkeer) is deels zonevreemd gelegen op Nijlens grondgebied. Aan de overzijde van de Kleine Nete bevindt zich een bedrijfswoning en een showroom. Het bedrijf is opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.
- De tweede zone bevindt zich aan het uiteinde van een lint langs de Grote Steenweg (N13) in de deelgemeente Kessel (14). Het terrein van 1 ha wordt volledig ingenomen door een eerder lokale garage.

De **grotere bedrijvzones** zijn bijna allemaal geënt op de lokale weg **Lindekensbaan-Koningsbaan-Breughelhoevestraat** (Nijlen-Kessel). Deze lokale weg sluit in de dorpskern Nijlen aan op de bovenlokale verbindings- en ontsluitingsweg N116 en in de dorpskern Kessel op de lokale verbindings- en ontsluitingsweg Emblemsesteenweg-Stationssteenweg. Aan de westzijde van de dorpskern Nijlen komt langs deze bedrijfsontsluitingsweg een cluster van drie bedrijvzones voor:

- Aan de rand van de kern ligt de grootste ambachtelijke zone van de gemeente (15). Deze zone van 6 ha is aan de NW-zijde van de Breughelhoevestraat grotendeels is ingevuld met 5 lokale bedrijven en aan de overzijde ervan met het gemeentelijk containerpark en een gebouw van de VEM (Vlaamse energie- en distributiemaatschappij). Drie percelen van deze bedrijvzone zijn niet ingevuld.

¹¹ De nummers tussen haakjes verwijzen naar kaart 11: bestaande ruimtelijk economische structuur

- Op de Kesselse heide ligt de grootste industriezone in Nijlen (2). Deze zone van 12,5 ha is bijna geheel ingevuld met het historisch gegroeid bedrijf Artilat. Het bedrijf is immers reeds opgericht in 1962 en werd bij de opmaak van het gewestplan Mechelen paars ingekleurd. Bovendien wordt het bedrijf gekenmerkt door een sterke socio-economische binding met de gemeente aangezien hier 25% van de gemeentelijke industriële tewerkstelling wordt gegenereerd. Dit latex- en PU/HR schuimproducerend bedrijf dat in volle expansie verkeert, wenst uit te breiden om bijkomende opslagcapaciteit te voorzien, dewelke gerelateerd is aan de 2 bestaande productielijnen.
- Verder westwaarts op de Kesselse heide ligt een kleinere bedrijvenzone van 1,5 ha die volledig ingevuld is met 2 eerder lokale bedrijven (12). De industriële bakkerij die werd opgericht in 1964 en gelegen is aan de straatzijde werd bij de opmaak van het gewestplan als bedrijvenzone ingekleurd.

In het noordoosten van de dorpskern Kessel komen eveneens 3 bedrijvenzones voor langs de bedrijfsontsluitingsweg Lindekensbaan. Het betreft één kleine bedrijvenzone van 0,6 ha met één lokaal bedrijf en 2 grotere bedrijvenzones:

- Aan de rand van de dorpskern Kessel ligt een bedrijvenzone van 3 ha met 3 eerder lokale bedrijven, de provinciale diamantschool en een dokterswoning in een oude hoeve (10). Het enige vrijliggende perceel is als tuin van de dokterswoning in gebruik.
- Tussen de Lindekensbaan en de spoorweg ligt de voormalige bedrijvenzone van betonproducent De Vos-Kets (1). Het terrein van 2 ha is aangekocht door een projectontwikkelaar voor de realisatie van een KMO-complex met flexibel indeelbare units. Een ander deel wordt door dezelfde projectontwikkelaar verhuurd aan een Nederlands stellingbouwbedrijf dat het terrein aanwendt voor stockagedoel-einden. Het KMO-project is evenwel voorlopig stopgezet vanwege bezwaren aangetekend door omwonenden. De bezwaarschriften werden ingediend naar aanleiding van een betwisting van eigendomsrechten tussen de projectontwikkelaar en de eigenaar van een vergunde woning die gelegen is op het bedrijfsterrein.

Tenslotte komt er een **bedrijvenzone met een gemengd lokaal-regionaal profiel** voor aan de noordelijke rand van de dorpskern Nijlen, meerbepaald langs de Laurys Gewatstraat (6). De bedrijfsontsluiting gebeurt voornamelijk langs deze wijkontsluitingsweg waarop nog 2 andere kleine bedrijvenzones zijn geënt. Het terrein zelf is ingevuld met 4 bedrijven: een lokale drukkerij en transportfirma, een historisch gegroeid bedrijf in bewegwijzering en een regionaal tuinmeubelbedrijf. De 2 regionale bedrijven gebruiken de smalle Elsendonkstraat als aansluiting op de Laurys Gewatstraat.

Drie **bedrijvenzones**, die alle voorkomen in de deekern Kessel, zijn **niet ingevuld**:

- Voor de infrastructuur (gebouwen en buitenopslagplaats) op de voormalige bedrijvenzone van betonproducent De Vos-Kets aan de Emblemsesteenweg (8) wordt een overnemer gezocht. Het terrein van 1 ha is in het centrum van Kessel gelegen en sluit via een smalle toegangsweg aan op een lokale verbindings- en ontsluitingsweg (Emblemsesteenweg). Tussen de bedrijvenzone en de straat bevindt zich een smalle strook woongebied met de voormalige showroom van het stopgezette bedrijf. Een deel van de bestaande hangars op de bedrijvenzone zelf staat in overtreding en moet ingevolge een PV worden afgebroken.
- De schrijnwerkerij aan de Smoutmolendreef (11) is stopgezet. Het terrein van 0,5 ha is evenwel nog in familie-eigendom en wordt voorlopig niet op de markt aangeboden. De bedrijfsontsluiting kan gebeuren via de woonstraat Smoutmolendreef en de bovenlokale verbindings- en ontsluitingsweg N13. Aan deze terreinzijde staat de bedrijfswoning ingeplant die door de familie wordt bewoond.
- De bedrijvenzone aan de Oude Bevelsesteenweg (13) is hoofdzakelijk bebost en niet in gebruik. Enkele jaren geleden werd een gemeentelijk onderzoek ingesteld ter ontwikkeling van dit 1,2 ha grote terrein. De verdeling in bedrijfskavels noopte tot voorziening van een alternatieve bedrijfsontsluiting langs de smalle woonstraat Voetweg. Deze optie conflicteerde met de verkavelingsinitiatieven in deze zone.

In het hoofdstuk 'Kwantitatieve analyses en behoefte' wordt verder ingegaan op het realiseerbare aanbod aan bedrijfsruimten- en gronden.

Verweven handel en bedrijven in de woonzone

Qua functionele uitrusting kan de volgende hiërarchische indeling van de deekernen van de gemeente Nijlen worden gemaakt:

1. de hoofdkern Nijlen met een uitgebreid en volledig gemeentelijk voorzieningsniveau met handelszaken en publieke diensten
2. de woonkernen Kessel en Bevel met een buurtvoorzieningsniveau met handelszaken en een beperkt aantal publieke diensten

Functionele verweving komt verspreid voor over de woonzone (dorpskern, verkaveld bos en lintbebouwing). Daarnaast kunnen de volgende concentraties van kleinhandelszaken en publieke diensten worden onderscheiden: Nijlen-centrum (stationsomgeving), de Nieuwe Parochie, Achterbiest, Kessel-stationsomgeving, Kessel-Dorp en Bevel-Dorp. De Bouwelse en Broechemsesteenweg fungeren bovendien als (economische) drager van een heel aantal baanwinkels en bedrijfjes.

Verspreid liggende handel en bedrijven in de open ruimte

De aanwezigheid van bedrijven in de open ruimte is structuurloos. De bedrijven komen sporadisch voor in de landbouwzone. Duidelijke concentraties zijn niet waar te

nemen. Een nauwkeurige inventaris op bedrijfsniveau zit vervat in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven dat momenteel in opmaak is.

2.7 Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 12: Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 13: Bestaande fietsvoorzieningen

2.7.1 Definitie

De verkeers- en vervoersstructuur wordt bepaald door het geheel van verkeersinfrastructuren bedoeld voor het vervoer van mensen, goederen en berichten en/of de samenhang van deze infrastructuren. Het structurerend karakter ervan wordt bepaald door de morfologische impact (o.a. begrenzingen, door- en versnijdingen), door het aantrekken en ondersteunen van economische activiteiten en het genereren van personen- en/of goederenmobiliteit.

2.7.2 Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De verkeers- en vervoersstructuur kan in Nijlen worden onderverdeeld in wegentrajecten (die elk verschillende functies opnemen), busvervoerstrajecten, een spoorweg met multimodale knooppunten en een openbaarvervoerbundel.

Wegentrajecten

De gewestwegen N13 en N116 zijn de trajecten die Nijlen verbinden met haar omliggende kleine steden en een aansluiting mogelijk maken op het regionale wegennet. Door deze aansluitingsmogelijkheden nemen de trajecten ook een bovenlokale verbindingsfunctie op (zie macrostructuur).

Een groot deel van de gemeentelijke steenwegen zijn trajecten die de dealkernen onderling verbinden, verbinden met de randgemeenten en/of aansluiten op het hogere wegennet. Het zijn de Emblemsesteenweg/Stationssteensweg, de Berlaarsesteenweg, de Oude Bevelsesteenweg, de Itegemsesteenweg, Heikant, de Bevelsesteenweg en de Herenthoutsesteenweg.

De Lindekensbaan/Breugelhoevestraat heeft binnen de gemeente een ontsluitingsfunctie voor de bedrijvenzones in Kessel en Nijlen. De Laurys Gewatstraat ontsluit een grote bedrijvenzone ten noorden van Nijlen.

De wegentrajecten zijn steeds voorzien van fietspaden. Ter hoogte van Nijlen-centrum en Kessel-centrum zijn de fietsvoorzieningen onderbroken. De Oude Bevel-

sesteenweg heeft als verbindingsweg tussen Kessel en Bevel geen fietsvoorzieningen.

Busvervoertrajecten

De bestaande busvervoertrajecten zijn van bovengemeentelijk belang en worden gevormd door lijn 15a Lier – Herentals/Herenthout. Twee hoofdtrajecten zorgen voor een verbinding tussen Lier – Herentals en Lier – Herenthout. Het hoofdtraject Lier – Herentals zorgt voor een behoorlijke oost-westrelatie met een halfuurfrequentie tijdens spits en een uurfrequentie tijdens de daluren. Het hoofdtraject Lier – Herenthout maakt een verbinding met Herenthout via Bevel en zorgt voor een beperkte noord-zuidrelatie met een uurfrequentie.

Aan de hoofdtrajecten zijn langs de N13 deeltijdse trajecten gekoppeld die een groter afzetgebied trachten te bereiken. In Nijlen via de N116 tot Achterbiest en terug met een uurfrequentie. In Kessel via de Stationsteenweg/Landstraat tot in Kessel-station en terug met een zeer lage frequentie (3 keer/dag).

Spoorweg met multimodale knooppunten

Het spoortracé verloopt in Nijlen parallel met de N13, ter hoogte van de Kesselse Heide wordt de afstand tussen spoorweg en N13 groter. De spoorweg kwam op die manier ver van Kessel te liggen zodat een nieuwe woningconcentratie Kessel-station tot ontwikkeling kwam. De spoorweg is de drager van de treinverbinding Antwerpen-Lier-Herentals-Turnhout/Geel en heeft een uurfrequentie.

Nijlen heeft een klein station. Dit station is een multimodaal knooppunt omdat het de overschakeling mogelijk maakt tussen verschillende vervoersmodi (trein ↔ fiets, auto, bus, te voet). Kessel heeft geen echt station maar een stopplaats. Het station van Nijlen heeft een grotere aantrekkingskracht dan dat van Kessel vanwege het grotere woongebied en de kruising met het hoofdtraject van het busvervoer (met hoge frequentie). De impact van de stopplaats in Kessel-station is kleiner vanwege het kleinere woongebied, de grote afstand tot Kessel en de kruising met het deeltijds traject van het busvervoer (met zeer lage frequentie).

Openbaar vervoerbundel

De openbaarvervoerbundel wordt gevormd door de functionele complementariteit tussen de spoorweg en het hoofdtraject van het busvervoer. De spoorweg voorziet een betrekkelijk snelle en vlotte verbinding met Herentals, Lier en Antwerpen maar eist voor het merendeel van de woonzones behoorlijk wat voor- en natransport. Het hoofdtraject van het busvervoer biedt een tragere en minder vlotte verbinding maar zorgt dan weer voor een betere penetratie in de woongebieden door meerdere haltes aan te bieden. Een intermodale connectie tussen spoorweg en de trajecten van het

busvervoer is beperkt aanwezig. De bus wordt weinig gebruikt als voor- of natransport naar de kleine stations in de gemeente.

Een onderzoek naar de vermoedelijke verplaatsingsgewoonten van de Nijlense bevolking geeft een inzicht in de belangrijkheid van de voorgaande elementen.

Tabel 9: Ritmotief per vervoerswijze in 1997

Ritmotief	Auto	Fiets	Lijnbus	Trein
woon-werk	78%	11%	1%	7%
woon-school	42%	23%	8%	4%
vrije tijd	48%	31%	1%	1%
totale verplaatsingen	51%	28%	2%	2%

Bron: enquêtes mobiliteitsplan Nijlen 2^{de} fase, eigen berekeningen

De wegentrajecten zijn de drager van de belangrijkste vervoersmiddelen auto en fiets (en vrachtwagen). De auto is absoluut nummer één als vervoersmiddel, zowel bij het werk-, school- als vrijetijdsvervoer. De lokale betekenis van het openbaar vervoer is minimaal. De busvervoertrajecten hebben vooral een invloed op het woon-schoolverkeer, de spoorweg heeft vooral een impact op het woon-werkverkeer maar toch ook nog op woon-schoolverkeer.

2.8 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 14: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

2.8.1 Definitie

De ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur wordt gevormd door de toeristisch-recreatieve voorzieningen en activiteiten en hun samenhang. Toerisme bevat het geheel van interrelaties en verschijnselen die verband houden met de verplaatsing naar en het tijdelijk verblijf van mensen in een niet alledaagse omgeving. Recreatie is het geheel van handelingen die gebeuren in de vrije tijd en primair gericht zijn op de fysieke (spel, sport,...) en geestelijke (cultuur, hobby,...) ontspanning.

2.8.2 Evolutie

Terwijl het verenigingsleven van oudsher een maatschappelijke verankering kent, zijn toerisme en recreatie eerder jonge gebruiksfuncties van het landelijk gebied. Met het toenemen van welvaart, de vrije tijd en de automobiliteit zijn ze een steeds belangrijker plaats gaan innemen.

Voor na de tweede wereldoorlog zijn de rust en de bossen van de Kempen een belangrijke aantrekkingskracht gaan uitoefenen op de stedeling. Getuige daarvan zijn het voorkomen van tweede verblijven in bossen en valleien. In Nijlen zijn in de naoorlogse periode naast weekendverblijven eveneens tal van visvijvers gegraven in de valleien van Grote en vooral Kleine Nete. De jongste decennia heeft met de toenemende mobiliteit het dagtoerisme een sterke groei gekend, terwijl de bloei van het verblijfstoerisme en tweede verblijven zijn hoogtepunt voorbij is.

Met een tweehonderdtal verenigingen verspreid over de drie deelgemeenten kent Nijlen een sterk uitgebouwd verenigingsleven. De verenigingen zijn verankerd op niveau van de deelgemeente, parochie, wijk of gehucht, waarbij een onderscheid kan gemaakt worden tussen socio-culturele verenigingen, sportverenigingen en jeugdverenigingen, elk met een eigen ruimte- en infrastructuurbehoefte. De jongste decennia is een verschuiving opgetreden, waarbij de sportverenigingen een steeds belangrijker plaats zijn gaan innemen. Ruimtelijk vertaalt zich dit in een belangrijke ruimtebehoefte vanwege de specifieke infrastructuurvereisten.

2.8.3 Elementen van de bestaande ruimtelijk toeristisch-recreatieve structuur

Voorzieningen voor de jeugd

Met voorzieningen voor de jeugd worden zowel de infrastructuur van jeugdverenigingen bedoeld als openbare speelmogelijkheden. Private speeltuinen bij taveernes e.d. vallen onder de rubriek horeca.

De jeugdwerking in Nijlen kent traditioneel een parochiale verankering. De voorzieningen voor de jeugd hangen ruimtelijk dan ook sterk samen met de respectievelijke woonweefsels. In deelgemeente Nijlen zijn 5 jeugdverenigingen actief, elk met een eigen lokaal. In Kessel en Bevel zijn dat er respectievelijk 4 en 1. Naast gebouwen en lokalen maken jeugdverenigingen ook gebruik van braakliggende terreinen en bossen voor sport en spel. Ook deze terreinen liggen overwegend in of aansluitend op de kernen.

Sportvoorzieningen¹²

De meeste sportvoorzieningen in Nijlen zijn van het lokale niveau (niveau gemeente) of het sublokale niveau (niveau deelgemeente), en goed bereikbaar vanuit de respectievelijke kernen. De belangrijkste sportvoorzieningen zijn dan ook gelegen in of aansluitend op de 3 woonkernen (tabel 10). De voetbalterreinen in de Elzestraat (Excelsior Kessel) vertonen wat dat betreft minder die ruimtelijke samenhang.

Tabel 10: Centrumondersteunende sportinfrastructuur

	Locatie	Infrastructuur
Nijlen	Beekstraat – sportstraat Voetbalstraat Molenbos	Sporthal, zwembad, voetbalterrein Voetbalstadion + terreinen (KFC Nijlen) Tenniscomplex, badmintonterreinen
Kessel	Grote Puttingbaan Toekomststraat Elzestraat Liersesteenweg	Tenniscomplex, binnenspeeltuin, sporthal Voetbalterreinen (FC Kessel) Voetbalterreinen (Excelsior Kessel) Voetbalterreinen (SK Lierse, jeugd)
Bevel	Laarstraat	Voetbalterreinen (FC Bevel)

Bron: eigen inventarisatie

Andere beperktere sportvoorzieningen liggen verspreid in de gemeente (2 voetbalterreinen en 1 hondenclub in deelgemeente Nijlen, 1 voetbalterrein in Bevel).

¹² Onder deze rubriek vallen enkel de sportvoorzieningen met een min of meer openbaar karakter. Particuliere infrastructuur valt er buiten.

Voorzieningen voor de vissport en paardensport vertonen een minder sterke ruimtelijk – functionele relatie met de woonweefsels en wijken daarmee af van de meeste sportvoorzieningen. Voor de vestiging van visinfrastructuur hebben niet zozeer de bereikbaarheid vanuit de kernen maar wel de aanwezigheid van open water of van ondiep grondwater sturend gewerkt. Dit verklaart de concentratie van 5 visclubs (visvijver en aanhorigheden) in de vallei van de Kleine Nete ten westen van de Broechemsesteenweg. Andere locaties met een concentratie van visinfrastructuur zijn het fort van Kessel en Kessel-Broek in de vallei van de Grote Nete (1 visclub, naast particuliere infrastructuur).

Maneges zijn vaak gegroeid vanuit of in combinatie met een agrarische functie en zijn daardoor vaak gelegen in de open ruimte. Tussen Nijlen en Bevel, ter hoogte van de Bevelse Beek, bevindt zich infrastructuur voor de ruitersport.

Socio-culturele voorzieningen¹³

De voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn grotendeels ingebed in de woonweefsels, verankerd op niveau van de deelgemeenten of parochies. De voornaamste voorzieningen zijn :

- De Gildenzaal van deelgemeente Nijlen, het parochiecentra van OLV Nijlen, Kessel ('t Klooster), Kessel-station en Bevel (De Heerd).
- Het cultureel centrum van Kessel (Berlaarsesteenweg).
- Het Oud Rust- en verzorgingstehuis in Nijlen dat nu multifunctioneel gebruikt wordt.
- De ACV-lokalen van de deelgemeenten Nijlen en Kessel

Slechts een minderheid van de socio-culturele verenigingen beschikt echter over een eigen lokaal. Vanwege de minder specifieke eisen die deze verenigingen aan ruimte en infrastructuur stellen, wordt vaak gebruik gemaakt van bestaande lokalen en gebouwen waarvan de vroegere functie verlaten werd (scholen, ...). Soms is ook sprake van multifunctioneel gebruik (kerken, refters en turnzalen van scholen, feestzalen). De functionaliteit is niet altijd optimaal.

Verblijfsrecreatieve infrastructuur en particuliere visvijvers

De vestiging van weekendverblijven is een fenomeen dat enkele decennia geleden zijn bloei heeft gekend. De aanwezigheid van rust en landschappelijke kwaliteiten (bossen, water, duinen) zijn de voornaamste vestigingscriteria gebleken. Samen met het ontbreken van een afdoend handhavingsbeleid verklaart dit de aanwezigheid van

veel zonevreemde weekendverblijven in bossen en valleien, terwijl een aantal verblijfsrecreatieve gebieden volgens het gewestplan niet (volledig) ingevuld zijn.

Naast de visvijvers van de clubs komen nog tal van privé-vijvers voor, meestal vergezeld van een weekendverblijf of een berghok (in totaal enkele tientallen). Het merendeel van de infrastructuur is zonevreemd.

Vooraf het westelijk deel van de vallei van de Kleine Nete wordt gekenmerkt door tal van (zonevreemde) weekendverblijven en/of visvijvers. Dit netwerk van visvijvers met aanhorigheden strekt zich uit over de gemeentegrenzen heen. In de vallei van de Grote Nete zijn een 3-tal concentraties terug te vinden: Kessel Broek, Hoeve De Hel, Tolbroek.

De voornaamste concentraties van weekendverblijven zijn zone-eigen: Kannaertse Heide, Issegoren en Kruiskensberg. In de randzone van Kesselse Heide bevinden zich een concentratie van zonevreemde weekendverblijven (Vogelzangstraat).

Voorzieningen voor wandelaars, fietsers, ruiters

Nijlen wordt doorkruist door verscheidene bovenlokale fietsroutes. Ze zijn voornamelijk geënt op de verharde Netedijken, maar maken ook gebruik van de landbouwwegen in het landelijk gebied. Het ontbreken van verharding op de dijken stroomopwaarts van de Boektbrug beperkt de toegankelijkheid voor fietsers in de vallei van de Grote Nete. Het oostelijk deel van de Grote Netevallei vormt in de eerste plaats een trekpleister voor de passieve recreant (wandelaars). Uitvalsbasis daarbij is een aantal horeca-inrichtingen (onder meer "Het Schipke" op grondgebied Herenthout)

Verder bevinden zich een 10-tal bewegwijzerde wandelroutes in de gemeente, samen goed voor ca 55 km. Deze routes doorkruisen voornamelijk de gebieden met hoge natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde, maar ook andere delen van het landelijk gebied.

Een aantal bovenlokale fietsroutes passeren langs of door de gemeente Nijlen. Het zijn volgende routes:

- A17: Gouverneur Kinsbergenroute
- A19: Diamantroute
- A21: Arkelroute
- A22: Molenroute
- LF50: Jeugdherbergroute

Horeca

Horeca-inrichtingen concentreren zich in de eerste plaats binnen de woonweefsels van de drie deelgemeenten. Daarnaast komt horeca ook verspreid voor in het lande-

¹³ Tot de socio-culturele sector behoort een divers gamma van verenigingen en activiteiten, hetzij gericht op het artistieke, hetzij op het educatieve of sociale.

lijk gebied (vnl. tavernen). Ze ondersteunen er het recreatief medegebruik (o.a. fiets- en wandelnetwerken). Vooral in de vallei en de omgeving van de Kleine Nete komen verschillende tavernen voor.

Bundels van de toeristisch-recreatieve structuur

Ruimtelijk vertaalt de toeristisch-recreatieve infrastructuur zich in een aantal bundels van één of meerdere recreatieve functies. Zowel elementen van de natuurlijke structuur (bossen, duinen, valleien), landschappelijke structuur (fort...), als nederzettingsstructuur zijn dragers van deze functies.

– Vallei van de Kleine Nete

Gegroeid vanuit de aantrekkingskracht van de vallei voor de actieve en passieve recreant, wordt het westelijk deel van de vallei van de Kleine Nete gekenmerkt door een vrij intensief recreatief gebruik. In het oostelijk deel is het recreatief gebruik minder intensief.

– Vallei van de Grote Nete

De rust, de landschappelijke kwaliteiten van de vallei in combinatie met de aanwezigheid van diverse kasteelparken vormen de basis van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. Het recreatief medegebruik is sterker dan in de vallei van de Kleine Nete gericht op zachte recreatievormen.

– Kesselse Heide en omgeving

De toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Kesselse Heide hangt samen met zijn natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Een belangrijk deel van het gebied is provinciaal domein, waarin een aantal wandelroutes uitgestippeld is. De infrastructuur beperkt er zich tot een parking en informatieborden.

– Het fort en omgeving

Het fort van Kessel is gelegen in een gebied van meer dan 40 ha recreatiegebied op het gewestplan. Nochtans is het recreatief gebruik binnen deze zone niet homogeen, maar kan het opgesplitst worden in 2 entiteiten: een noordelijk en een zuidelijk deel (sportinfrastructuur langs de Grote Puttingbaan). In het noordelijk deel is toeristisch-recreatief gebruik geënt op de cultuurhistorische waarde van het fort als overblijfsel van de tweede fortengordel rond Antwerpen, de bosrijke omgeving en de grachtengordel, hetgeen wandelaars en vissers aantrekt. Ruimtelijk vertoont het fort een sterke samenhang met de natuurgebieden ten noorden ervan (Hoogbos - Kesselse Heide), hetgeen zich ook vertaalt in een wandelroute die er doorheen loopt (Fortpad).

– Tibourpark

Het Tibourpark dankt zijn aantrekkingskracht aan de aanwezigheid van een kasteeltje in een groen kader nabij het centrum van Nijlen. In het park bevinden zich enkele speelterreinen (chiro Jong leven) en enkele speeltuigen. Tevens wordt het park frequent bezocht door wandelaars; het Tibourpad loopt er doorheen.

– Kruiskensberg

Het beboste karakter en de hogere ligging, in combinatie met de erop aansluitende vallei van de Grote Nete, verklaren de aantrekkelijkheid voor de wandelaar.

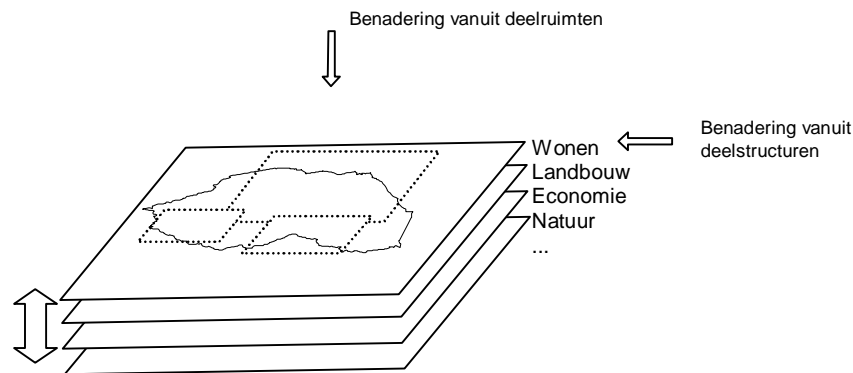
– De dorpsweefsels als drager

Ook de 3 (4) dorpsweefsels zijn dragers van recreatieve infrastructuur, in de eerste plaats dan van centrumondersteunende recreatievormen zoals sport en jeugdwerking.

3 Bestaande ruimtelijke microstructuur via deelruimten

Kaart I: Waterlopen, straatnamen en deelruimten

De ruimtelijke samenhang werd via de deelstructuren telkens bekeken vanuit een specifieke invalshoek. Deze benadering is per definitie een vereenvoudiging van de werkelijkheid, omdat structuren onderling een sterke wisselwerking vertonen. De deelruimten zijn een middel om expliciet te kunnen focussen op de wisselwerking tussen de deelstructuren. De gemeente wordt hierbij ingedeeld in een aantal deelruimten. Op die manier komen specifieke conflicten en kansen aan de oppervlakte.



In het richtinggevend gedeelte kunnen de visies en ontwikkelingsperspectieven van de deelstructuren door het gebruik van de deelruimten beter op mekaar worden afgestemd om op die manier tot een integraal ruimtelijk beleid te komen.

De indeling in een deelruimte gaat uit van een bestaande homogeniteit qua morfologie, ruimtelijk functioneren en ruimtelijke problematiek. Gebiedsdekkend kunnen in Nijlen 9 deelruimten onderscheiden worden. (kaart I).

Uit de sectorale deelnota's is gebleken dat in 5 deelruimten de complexiteit van de interacties tussen de deelstructuren eerder beperkt is. Het zijn de volgende:

- Kleine Nete en Laak: openruimtegebied met grondgebonden landbouw onder verstedelijkingsdruk, beekvalleien die fysische beperkingen opleggen voor het bodemgebruik en doorkruisingen van regionale fietsroutes
- Nijlense Beek: structureel sterk landbouwgebied met de nadruk op grondgebonden (melk)vee, afwisseling van beekdalen en hogere interfluvia, klein oud bosrelict Lillo als natuureiland
- Zwartwater-Kruiskensberg: openruimtegebied met structureel sterke grondgebonden landbouw op de hogere gronden, reliëf- en vochtgradiënten omwille van grote fysische variaties, vallei van de Grote Nete als grote structuur, Kruiskensberg als getuigenheuvel en recreatief zwaartepunt, depressie van het Zwart Water als komdepressie tussen hogere ruggen met een kwelsituatie, aanwezigheid van enkele bos- en natuurcomplexen
- Visseneinde: goed gevrijwaard traditioneel ontginningspatroon (kleinschaligheid, onregelmatige vormen, smalle kronkelwegen, relict van oude bosbestanden), Grote Netevallei – Visbeek – Bevelse Beek en Carolusberg zijn dominant aanwezig, verweving van grondgebonden landbouw met de landschappelijke kwaliteiten
- Elzen- Bogaertsheide: valleien en depressies met elementen van een gaaf landschap, valleidepressie van Lindekensbeek – Rotbeek als fysische scheiding tussen het zuidelijke rurale deel en Kessel-centrum, belangrijke natuurwaarden in de valleidepressie Elzen, belangrijke natuurwaarden met verwijzing naar rivierbeekdalprocessen in het westelijk deel van de vallei van de Grote Nete, structureel sterke landbouw op de hogere gronden met nadruk op grondgebonden vee- teelt, beperkte invloed van St Katelijne Waver via serreteelt, landschap vertoont kenmerken van de jonge blokontginning.

In de deelruimten Kesselse heide, Nijlen kern, Kessel en Bevel zijn de interacties tussen verschillende deelstructuren dermate complex dat een detailstudie op micro-niveau van deze deelruimten noodzakelijk wordt geacht.

3.1 Kesselse Heide – Goor

Kaart 15: Bestaande ruimtelijke microstructuur Kesselse Heide - Goor

Drie landschappelijke eenheden

Deze deelruimte is opgebouwd uit drie landschappelijke eenheden met elk een eigen identiteit maar ook met een sterke onderlinge samenhang: in het noorden de vallei van de Kleine Nete, centraal de Kesselse Heide - Hoogbos en in het zuiden de beboste brondepressie Goor. De Vogelzangstraat valt ongeveer samen met de overgang tussen de vallei en de hogere gronden. De Koningsbaan vormt de grens tussen Kesselse Heide en de Goorbossen. Van oost naar west wordt het gebied eveneens doorsneden door de spoorweg. Het zuiden van de deelruimte valt samen met de N13.

Gradiëntrijke bodemcondities met grote diversiteit in natuur

De landschappelijke eenheden vertonen een onderlinge samenhang in hun gemeenschappelijke natuurfunctie en door ecologische relaties van infiltratie op de hogere ruggen van de Kesselse Heide en kwel in de lager gelegen delen van de Netevallei en het Goor. In de brondepressie van het Goor ontspringen zijlopen van zowel Grote als Kleine Nete. Deze variaties in het fysisch milieu vertalen zich in gradiëntrijke natuur met belangrijke potenties. Het provinciaal domein Kesselse Heide geniet als relict van een traditioneel heidelandschap regionale uitstraling. Samen met het Goor is het beschermd als gerangschikt landschap.

Openruimteverbinding doorheen de as Lier - Herentals

De zuidelijke uitstulping van het Goor doorsnijdt de verstedelijkte as tussen Herentals en Lier en maakt op die manier een verbinding tussen de open ruimte in het noorden van de deelruimte en het agrarisch landschap Visseneinde ten zuiden ervan. Het is de enige openruimteverbinding van betekenis op deze as in Nijlen. Via het beekdal van de Elstbeek vindt deze openruimteverbinding aansluiting op het fort van Kessel (ten westen). Daartussen ligt een geïsoleerde verkaveling.

Harde functies verspreid in het gebied

Ondanks de dominante natuurfunctie is het bodemgebruik verre van homogeen. Tal van andere (harde) functies komen verspreid voor in deze deelruimte. In de vallei van de Kleine Nete betreft het vooral visvijvers met aanhorigheden. Een vijftal visclubs is in de vallei gevestigd, maar ook particuliere visinfrastructuur komt voor. De belangrijkste concentraties komen voor in het westelijke deel nabij de N116, terwijl in het

oostelijke deel de natuurfunctie sterker doorweegt. Verder komen in de vallei ook enkele tavernen voor, hetgeen samenhangt met de toeristische fietsroutes door de vallei, met de verharde Netedijken als belangrijkste aantrekkingspool. Het zijn precies de rust en de natuurwaarden die een sterke aantrekkingskracht uitoefenen op de recreant. Verder komt in de vallei nog beperkte bedrijvigheid voor, een landbouwbedrijf en enkele woningen.

Tussen Kesselse Heide en Goor, langs de Koningsbaan, zijn enkele “eilandjes” met historisch gegroeide lokale en regionale bedrijvigheid gelegen. Ook enkele concentraties van weekendverblijven liggen in deze omgeving.

Conflicterende functies

Het voorkomen van deze harde functies in de deelruimte leidt tot een aantal conflict-situaties. In de eerste plaats overschrijden de recreatieve infrastructuur en activiteiten de draagkracht van het gebied onder meer door rustverstoring, biotoopverlies en landschappelijke devaluatie. Maar wellicht het belangrijkste conflict is de ontregeling van de rivier – valleirelatie en van de daarmee samenhangende ecologische processen als gevolg van de ingrepen in het hydrologisch milieu, zoals de dijkverhogingen en het graven van visvijvers. Natuurlijke processen zoals winteroverstromingen en veenvorming zijn daardoor verstoord. Door de verspreide infrastructuur kan een beleid gericht op het lokaal herstellen van de rivier – vallei relatie opnieuw tot conflictsituaties leiden.

Een tweede conflictsituatie wordt gecreëerd door de bedrijvneilanden nabij de Kesselse Heide. Ze zijn weliswaar historisch gegroeid en later werd hun aanwezigheid juridisch bestendigd via het gewestplan. Functioneel ruimtelijk staan ze echter volledig los van deze natuurlijke omgeving en de transportbehoefte van de bedrijven creëert een extra druk op de rust van het gebied: de Koningsbaan vervult noodgedwongen een belangrijke ontsluitingsfunctie. Bovendien legt de ligging van de bedrijven in de as van de openruimteverbinding waarvan hoger sprake, een hypotheek op de functionaliteit ervan. Dit barrière – effect wordt versterkt door de doorsnijding van de openruimteverbinding van de Koningsbaan en de spoorweg. Voor de bedrijvigheid vertaalt deze conflictsituatie zich in een rem op de bedrijfsdynamiek vanwege de moeilijkheid om te expanderen.

De concentraties van weekendverblijven ter hoogte Kannaertse Heide en Issegoren zijn ruimtelijk verenigbaar, gelet op de aansluiting ervan op de kern van Nijlen. Dit is niet geval voor een andere, zij het kleinere, concentratie van weekendverblijven ter hoogte van de Vogelzangstraat. Ook de verspreide bebouwing langs de Vogelzangstraat, eveneens historisch gegroeid, is moeilijke verenigbaar met de natuur- en landschapswaarden van het gebied.

3.2 Dorpskern Nijlen

Kaart 16: Bestaande ruimtelijke microstructuur - dorpskern Nijlen

De deelgemeente Nijlen is de grootste van de deelgemeenten, zowel in oppervlakte (1.779 ha) als in aantal inwoners (11.194). De bebouwingstoename is er globaal gezien het sterkst geweest. Nijlen kon door zijn ligging uitbreiden op de zandruggen ten oosten en ten westen van de Nijlense Beek. Ondanks het boscomplex tussen Nijlen en Bouwel, breidde Nijlen uit in oostelijke richting.

De dag van vandaag is Nijlen een goed uitgeruste kern met drie handelslocaties. Het zijn alledrie zones met een kerk, voorzieningen en onderwijs. De belangrijkste locatie is **Nijlen-centrum** waar een verweving is van handel, gemeentelijke diensten en scholen. Het gehele winkelapparaat is er geconcentreerd aanwezig in enkele straten waardoor ze op loopafstand van mekaar liggen. De handelsactiviteit is afgestemd op de dagelijkse behoeften met een beperkt aanbod aan meerkeuze- en luxegoederen. Het gemeentehuis, de mutualiteiten, de bibliotheek, de post, politie, brandweer, rusthuis, sporthal en zwembad bevinden zich allen in de centrumzone. Er komen ook vijf scholen voor, twee middelbare scholen en drie basisscholen. De parkeerterreinen aan de kerk en aan de spoorweg ondersteunen het functioneren van het centrum omdat ze op wandelafstand van de voorzieningen liggen. Het station ligt in het centrum op ongeveer 300 meter van de kerk.

Een andere belangrijke locatie is de **Nieuwe Parochie**. Hier is er een verweving van handel, onderwijs (basisschool) en sportvoorzieningen (kleine sporthal). Gemeentelijke diensten komen alleen in de centrumzone voor. De handelsactiviteit is afgestemd op de dagelijkse behoeften en heeft zich op de N13 geënt. De verkoopsoppervlakte ligt er over het algemeen hoger en de handelaars bieden er ruime parkeermogelijkheden aan. De kleinste handelslocatie is **Achterbiest**. Hier is er een verweving van handel en onderwijs (kleuterschool). De handelsactiviteit is zeer kleinschalig en uitsluitend afgestemd op de dagelijkse behoeften.

Belangrijke **sportconcentraties** buiten het handelscentrum zijn terug te vinden aan de Bevelssteenweg (tenniscentrum en manege in overgang open ruimte) en de Goorstraat richting Kessel (voetbalvelden in een woonuitbreidingsgebied).

Kleine ambachtelijke **bedrijven** komen verspreid voor tussen het wonen en zijn meestal gelegen langs de radiale invalswegen in de kern. Grotere concentraties van bedrijven zijn gelegen in overgangszones naar de open ruimte. De ontsluiting van het bedrijventerrein aan de Laurys Gewatstraat is problematisch. Een tweede grote concentratie van bedrijven is gelegen in de Kesselse Heide samen met het gemeentelijk containerpark. Het geheel is vanaf de N116 bereikbaar via een lokale verbinding-

weg tussen Nijlen en Kessel-station. Deze grotere bedrijvenzones zijn allen praktisch volledig ingevuld en overstijgen het lokale karakter.

Het bebouwingspatroon kenmerkt zich door een vermenging van verschillende bouwtypes. In het centrum rond de kerk zijn overwegend rijwoningen aanwezig. Daarrond is de bebouwing voor het overgrote deel halfopen en in mindere mate open of gesloten. De recentere woonwijken en de randen van de kern bestaan hoofdzakelijk uit open bebouwing. Uit een analyse van de bouwtypes blijkt dat het nederzettingpatroon tot 1965 (Kaart 8) overeenkomt met het merendeel van de halfopen en gesloten bebouwing in de gemeente. De verkavelde bossen (Paddekotse Heide en Molenheide) hebben zeer lage dichtheden. Onbebouwde woongebieden komen allemaal in de kernbebouwing voor. Ze zijn dicht bij het centrum gelegen in de gebieden met overwegend halfopen bebouwing.

Het **wegennet** vertoont in Nijlen een radiale structuur die er voor zorgt dat het grootste deel van het verkeer in het centrum samenkomt. De planwijken die de zones tussen de radialen opvullen, takken via woonstraten of wijkverzamelwegen aan op de radiaalwegen. Gevolg is een aaneenschakeling van kruispunten waar het verkeer moet kunnen schakelen. De **spoorlijn** gaat door de kern als een oost-westas en kruist de drie radiaalwegen in het centrum evenals de Molenstraat. De spoorwegovergangen hebben op die manier een grote invloed op de verkeersafwikkeling binnen Nijlen. De spoorweg versterkt bovendien de verzamel- en verbindingfunctie van de radialen en de Molenstraat omdat ze de enige straten zijn die een verbinding over de spoorweg mogelijk maken. Men kan in Nijlen spreken van een echt station met een hoge reizigersdynamiek. Niettegenstaande deze dynamiek is de gehele buurt wat verwaarloosd, een tendens die wordt versterkt doordat het station aan de rand van het handelscentrum is gelegen.

De **Nijlense Beek** gaat door de kern als een noord-zuidas en dringt als een openruimtestructuur in de kern. Aan de noordzijde wordt de beekvallei ingevuld met sportvoorzieningen, aan de zuidkant loopt de beekvallei verder door in de parkstructuur van het kasteeldomein Tibourschrans. Tussen de spoorweg en de sporthal is de Nijlense Beek niet meer als structuur op te merken. Vooral de gemeentelijke werkplaats en de buitenopslag draagt bij tot deze vervaging.

3.3 Dorpskern Kessel

Kaart 17: Bestaande ruimtelijke microstructuur - dorpskern Kessel

Kessel is de tweede grootste kern van de deelgemeenten met een oppervlakte van 1.479 ha en circa 6.930 inwoners. Kessel bestaat uit Kessel en Kessel-station. Kessel heeft een historische aanzet maar Kessel-station is pas tot ontwikkeling gekomen na de aanleg van de spoorweg. Beiden zijn morfologisch min of meer los van elkaar geëvolueerd omwille van het bekennetwerk Puttingloop/Grote Veldloop/Blauwenhoekloop. Dit effect werd nog versterkt door de aanwezigheid van het fort van Kessel. De westelijke uitbreiding van Kessel richting Lier werd tegengehouden door een boscomplex dat als militair domein in gebruik was. De westelijke uitbreiding van Kessel-station daarentegen kon niet worden gestopt. Het boscomplex dat Kloosterheide (Lier) afscheidde van Kessel-station werd verkaveld. Twee kasteelparken werden daardoor geheel of gedeeltelijk ingesloten door bebouwing. De Lindekensbeek en de bestemming van de zuidelijke vallei van de Lindekensbeek als agrarisch gebied, hebben de uitbreiding van Kessel in zuidelijke richting tegengehouden.

Vandaag is Kessel een goed uitgeruste kern met twee handelslocaties. Het zijn allebei zones met een kerk, voorzieningen en basisonderwijs. De belangrijkste locatie is **Kessel-centrum**. Het gehele winkelapparaat is er geconcentreerd aanwezig langs de drukke N13. De handelsactiviteit is afgestemd op de dagelijkse behoeften met een beperkt aanbod aan meerkeuze- en luxegoederen. De andere locatie is **Kessel-station**. Hier is er een verweving van handel en onderwijs samen met een stopplaats van de trein. De handelsactiviteit is afgestemd op de dagelijkse behoeften en heeft zich op de Stationssteenweg geënt.

De belangrijke **sportconcentraties** zijn terug te vinden in of aansluitend op de kern. De omgeving van het fort kent een concentratie van sportvoorzieningen tot aan de Grote Puttingbaan.

Slechts een zeer beperkt aantal kleine ambachtelijke **bedrijven** komt verspreid voor tussen het wonen en is meestal gelegen langs de invalswegen. Grotere concentraties van bedrijven zijn gelegen aan de treinstopplaats van Kessel-station en aan de Lindekensbaan in een overgang naar de open ruimte. Het geheel is vanaf de N14 en de N116 goed bereikbaar.

Het bebouwingspatroon kenmerkt zich door een vermenging van verschillende bouwtypes. In beide handelslocaties zijn overwegend rijwoningen aanwezig. Daarrond is de bebouwing voor het overgrote deel halfopen en in mindere mate open of gesloten. De recentere woonwijken en de randen van de kern bestaan hoofdzakelijk uit open bebouwing. Net zoals voor Nijlen blijkt dat het nederzettingpatroon tot 1965 (Kaart

8) overeenkomt met het merendeel van de halfopen en gesloten bebouwing in de gemeente. Het verkaveld bos Torenven/Kloosterheide combineert een lage dichtheid en een aantal zones met halfopen en gesloten bebouwing. De hele bebouwde structuur in Kessel wordt door een aantal grote onbebouwde gebieden gekenmerkt: de omgeving van het fort (ingesloten door lintbebouwing), het onbebouwd gebied tussen Kessel en Kessel-station en het onbebouwd gebied tussen Torenven en Kessel-station. Kessel kreeg daardoor een zeer diffuus en structuurloos karakter. Kleinere onbebouwde woongebieden komen praktisch allemaal buiten de centrumzones voor en zijn meestal gelegen in overgangsgebieden naar de open ruimte.

Het **wegennet** vertoont een radiale structuur waarbij de bebouwing voornamelijk lineair is uitgegroeid via de N13 en de Emblemsesteenweg. De planwijken takken grotendeels parallel aan op deze twee straten. Net zoals in Nijlen is het gevolg een aaneenschakeling van kruispunten waar het verkeer moet kunnen schakelen. De **spoorlijn** gaat door Kessel-station en heeft een deel van de omgeving van het fort structureel begrensd voor verdere bebouwing. Van een echt station is geen sprake. Kessel-station functioneert als stopplaats voor treinen zodat de spoorweg geen echt dynamische impact heeft op de ontwikkelingen binnen de kern.

3.4 Dorpskern Bevel

Kaart 18: Bestaande ruimtelijke microstructuur - dorpskern Bevel

Bevel is de kleinste kern van de deelgemeenten met een oppervlakte van 658 ha en circa 1.973 inwoners. Bevel heeft een beperkte groei gekend omdat de uitbreiding in grote mate begrensd werd door een sterk agrarisch gebruik in de omgeving. Ten oosten van de kern wordt de Kemelloop op twee plaatsen door lintbebouwing doorbroken.

Ook Bevel is een behoorlijk uitgeruste kern. Het gehele winkelapparaat, kerk en onderwijs komen geconcentreerd voor langs de hoofdstraat (Bevel-Dorp). De handelsactiviteit is afgestemd op de dagelijkse behoeften. Het woonlint Heikant typeert zich als een gehucht met nog een echte sociale structuur.

De **sportvoorzieningen** zijn kleinschalig en sluiten aan op de kern. De sportvoorzieningen die aansluiten op de lintbebouwing van Heikant, zijn eerder sublokaal en gericht op het gehucht. De ambachtelijke bedrijvigheid in Bevel is zeer miniem en ook niet voorzien op het gewestplan.

Het bebouwingspatroon kenmerkt zich hoofdzakelijk door open bebouwing. Halfopen en gesloten bebouwing komt voornamelijk voor langs de hoofdstraat. In tegenstelling tot de andere kernen blijkt dat slechts een klein deel van het nederzettingspatroon tot 1965 (Kaart 8) overeenkomt met de halfopen en gesloten bebouwing in Bevel. Onbebouwde woongebieden komen zowel in de kern voor als in de zuidelijke uitlopers richting Grote Nete.

Het **wegennet** is volledig opgebouwd rond twee grote straten (Bevel-Dorp en Nijlensesteenweg), waarop de wijken via insteekwegen zijn aangesloten.

4 Synthese bestaande ruimtelijke structuur

Kaart 19: Bestaande ruimtelijke structuur - synthese

De afwisseling van enkele grote valleien, enkele brondepressies en hoger gelegen zandruggen vormt de basis van de bestaande ruimtelijke structuur in Nijlen en geeft het landschap een sterke oost-westoriëntatie. Vooral de alluviale vlaktes van Grote en Kleine Nete, die in Nijlen vlak voor hun samenvloeiing erg breed zijn, zijn sterk structurerend.

De Grote Nete vormt de zuidelijke gemeentegrens. In het westelijke deel van deze vallei weerspiegelen de fysische beperkingen van de winterbedding zich nog sterk in het landschap door een hoge graad van natuurlijkheid. Voor het overige zijn vanuit de hogere gronden grote delen van de winterbedding mee door de landbouw in gebruik genomen. Verder oefent de landschappelijke waarde van deze vallei in combinatie met de verspreid liggende kasteelparken een belangrijke aantrekkingskracht uit op de wandelaars en fietsers. In het uiterste oosten wordt de vallei langs de noordkant geflankeerd door de Diestiaanheuvel Kruiskensberg. Door het beboste karakter en de hogere ligging is er een groot visueel contrast met de vallei van de Grote Nete, die door dit reliëf in een scherpe bocht naar het westen gedwongen wordt.

De Kleine Nete vormt de noordelijke gemeentegrens. In de vallei is het bodemgebruik overwegend extensief met veel natuur, hetgeen een weerspiegeling is van de fysische beperkingen van de alluviale gronden. Wel heeft zich in het westelijk deel van de vallei een verspreid netwerk van visvijvers, weekendverblijven en horeca gevestigd. In het oosten is het valleibeeld opener vanwege een meer dominant agrarisch gebruik. Verstedelijkingsdruk vanuit de hogere gronden in het zuiden leidt tot versnippering van het agrarisch gebruik.

Deze verstedelijkingsdruk is afkomstig van de verstedelijkte as op een langgerekte zandrug die de vallei van de Kleine Nete aan de zuidzijde flankeert en die zich uitstrekt tussen Lier en Bouwel. Deze rug vormt de drager van de belangrijkste woonweefsels Nijlen - dorp en Kessel / Kessel-station. Ook de andere centrumfuncties (bedrijvigheid, handel, sportvoorzieningen,...) zijn op deze rug gebundeld. De belangrijkste wegverbinding (N13) volgt eveneens de oost-westoriëntatie van deze landrug. Gegroeid vanuit kleine kernen zijn de bebouwde zones hier nu sterk uitgewaaid in oostelijke en westelijke richting. Resultaat hiervan zijn bosrijke woonparken met lage dichtheid in de grensgebieden met Lier en Bouwel. Slechts op enkele plaatsen wordt deze verstedelijkte as doorbroken door enkele openruimteverbindingen: de grootste situeert zich tussen Kessel en Nijlen ter hoogte van de Kesselse Heide en het Goor, tevens twee zwaartepunten van de natuurlijke structuur. Deze

openruimteverbinding staat onder verstedelijkingsdruk vanuit het oosten. Een andere, kleine openruimteverbinding is geënt op de lijn waar de Nijlense Beek van zuid naar noord door de zandrug stroomt, net ten oosten van de hoofdkern van Nijlen.

Het gebied ten zuiden van deze as contrasteert hiermee sterk door het uitgesproken landelijk karakter. De spoorweg in het oosten en de vallei van de Lindekensbeek in het westen markeren de overgang tussen de verstedelijkte as en de open ruimte. Vooral de landbouw (melkveeteelt) drukt met de dominantie van weilanden en akkers een belangrijke stempel op het landschapsbeeld. Het centrum van Bevel met zijn kleinere schaal en de beperkte voorzieningen is ingebed in dit agrarische landschap. De verlinte wegverbinding tussen Nijlen en Bevel wordt (nog net) doorbroken door een openruimtecridor ter hoogte van de passage van de Bevelse Beek. Ten noordoosten van Bevel situeert zich uitgestrekte vlakte met een lichte komvorm. Deze depressie is brongebied van de Bevelse Beek. Door de beperkte afwatering is het bodemgebruik wat minder intensief en wisselen natuur en landbouw er elkaar af. Ter hoogte van Visseneinde en Visbeek is het landschap nog opvallend kleinschalig met kleine percelen en een netwerk van bosrestantjes.

IV KWANTITATIEVE ANALYSES

1 Woningbehoefte

De analyses die aan de basis liggen van dit onderzoek, zijn terug te vinden in bijlage.

1.1 Demografische ontwikkelingen

De bevolkingsgroei in Nijlen tussen 1975 en 2000 (14%) is beduidend groter dan de gemiddelde Antwerpse gemeente (6%). De grootste groei vond plaats in Kessel. Bevel is de tweede groeier terwijl Nijlen als best uitgeruste kern het minst is gegroeid.

De groei werd voornamelijk bepaald door immigratie. Voor de periode 1970-2000 lag het migratieoverschot met 63% ruim boven de 37% van de natuurlijke groei. Recent valt op dat het aandeel van de migratie stijgt: voor de periode 1990-1999 is 75% van de totale bevolkingsgroei het gevolg van immigratie. Verder lijkt het migratiesaldo een zekere golfbeweging te maken, jaren met een groot migratieoverschot wisselen af met kleine overschotten. De grote verkavelingen creëerden een groot aanbod aan percelen waardoor de immigratie naar Nijlen sterk steeg.

De grootste instroom komt vanuit de Antwerpse regio, de grootste uitwijking gebeurt naar de landelijke gemeenten van het Turnhoutse. Om een gedetailleerder inzicht te krijgen in de herkomst van de inwijkelingen werden alle inschrijvingen in de gemeente voor het jaar 1998 onderzocht. De immigratie was grotendeels afkomstig vanuit Antwerpen, Lier en de overige verstedelijkte buurgemeenten van Nijlen. De stedelijke gebieden hebben een aandeel van 57% in de immigratie, de buitengebiedkernen bepalen 43% van de immigratie. De immigratie vanuit de stedelijke gebieden bestond vooral uit jonge gezinnen met kinderen.

Niettegenstaande deze immigratie daalde het aantal jongeren met 8% voor de periode 1981-2000 terwijl het aantal 65-plussers met 5% steeg. De laatste vijf jaren verloopt de ontgroening langzamer maar in combinatie met een verdere vergrijzing zal dit in de toekomst leiden tot een daling van de actieve bevolking. Uit de fiscale statistieken blijkt bovendien dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

1.2 Ontwikkelingen in het woningbestand

Het woningbestand neemt in Nijlen gestaag toe met een groeitempo dat 3 % hoger ligt dan het Vlaams en provinciaal gemiddelde. Deze tendens vertaalt zich in een relatief jong woningbestand. Het merendeel van de woningen in Nijlen zijn ééngezinswoningen (92,6% in 1991), het aandeel appartementen is met 7,4% (in 1991) relatief klein.

Van de ééngezinswoningen is het merendeel open bebouwing (49,5%). Ten aanzien van de regio bezit Nijlen nochtans ook een hoog aandeel halfopen bebouwing (32,1%). Het aandeel gesloten bebouwing is aan de lage kant (11%).

Nijlen beschikt over een goed vertegenwoordigde (privé)huursector die gedomineerd wordt door de huurwoningen (14,5% in 1991). Het aantal huurappartementen (4,4%) is over het algemeen lager dan in de meeste buurgemeenten. De (privé)koopwoningen zijn het sterkst vertegenwoordigd (77,6% in 1991). Het aantal appartementen dat verkocht werd (3%), is over het algemeen aan de lage kant. Belangrijk is de vaststelling dat de koopbeheersvorm in Nijlen over de periode 1981-1991 een stijgende trend vertoont, de huurbeheersvorm een dalende trend.

1.3 Sociale huisvesting

Binnen de gemeente zijn twee sociale huisvestingsmaatschappijen actief. De c.v. **Zonnige Kempen** is tot op heden zeer actief geweest in de deelgemeente Kessel. Vanaf de jaren zeventig heeft de maatschappij vooral sociale huurwoningen gebouwd, een beperkt deel van de realisaties werd als koopwoning aangeboden. De toekomstige projecten zullen voor het grootste deel in Kessel voorzien worden aangezien de eigendommen van de maatschappij voornamelijk daar gelegen zijn. Vooral de verdere uitbouw van het woonuitbreidingsgebied Elsbroek-Putting staat geprogrammeerd. In de toekomst wordt ook gedacht aan beperkte realisaties in Nijlen en Bevel.

De Gewestelijke **Maatschappij voor de Kleine Landeigendom** van Mechelen is vooral actief geweest in de deelgemeente Nijlen. De maatschappij bouwt alleen sociale koopwoningen. Een klein deel van de koopwoningen ligt in Kessel. De maatschappij wenst haar toekomstige projectlocaties zoveel als mogelijk af te stemmen op de doelstellingen die in het ruimtelijk structuurplan zullen worden geformuleerd, in nauwe samenwerking met het gemeentebestuur.

Tabel 11: Sociale huisvesting in Nijlen + aandeel in de woningvoorraad op 1/1/2000

	Sociale woningen		Totaal
	Huur	Koop	
Nijlen	0	114	114
Kessel	111	58	169
Bevel	0	0	0
Totaal	111	172	283
% in de voorraad	1,5%	2,2%	3,7%

Bron: c.v. Zonnige Kempen, Maatschappij voor de Kleine landeigendom Mechelen

Er is weinig tot geen spreiding van de verschillende huisvestingstypes over de verschillende deelgemeenten. De huurwoningen zijn uitsluitend gesitueerd in Kessel, de koopwoningen grotendeels in Nijlen en Kessel. Een gedifferentieerd aanbod aan sociale huisvesting per deukern is niet aanwezig.

Algemeen beschikt Nijlen over een betrekkelijk laag aandeel sociale huisvesting. Vooral het aanbod sociale huurwoningen is met 1,5 % zeer laag. Om het Vlaams gemiddelde van 10% sociale huisvesting te halen (5% koop + 5% huur) zijn nog heel wat inspanningen noodzakelijk.

1.4 Bouw- en verkoopactiviteiten

De cijfers inzake bouw- en verkavelingsvergunningen (tussen 1988-1998) tonen een grote bouw- en verkavelingsactiviteit binnen de gemeente. De bouwactiviteiten vertonen een zekere golfbeweging waarbij de bouwpieken de grote verkavelingsvergunningen opvolgen. De grootste bouw- en verkavelingsactiviteit vond plaats in Nijlen centrum, Bevel kende de laagste activiteit. Als er werd verkaveld lag de realisatiegraad zeer hoog. De oudere verkavelingen werden op tien jaar voor 89% gerealiseerd. Recentere verkavelingen die de laatste jaren vergund werden, hebben een realisatiegraad van 68%.

De gemiddelde oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel is tussen 1985 en 1995 toegenomen van 579 m² naar 671 m², een stijging van 16 %. In vergelijking met de buurgemeenten is dit niet overdreven groot en vergelijkbaar met het Vlaams gemiddelde (14 %). De stijging is echter relatief aangezien de huidige percelen nog altijd betrekkelijk klein zijn (6,7 are).

Ondanks de grote bouw- en verkavelingsactiviteit, de hoge realisatiegraad van verkavelingen en de betrekkelijk kleine kaveloppervlaktes die een groter aanbod met

zich meebrengen, zijn de verkoopprijzen voor bouwgronden en woningen toch nog fors gestegen. De bouwgrondprijzen zijn op zes jaar (1992-1998) met 76% gestegen; de verkoopprijs lag 5% hoger dan het Vlaams gemiddelde. In dezelfde periode zijn de verkoopprijzen voor woningen met 34% gestegen, die van de appartementen zelfs met 58%. De prijs van de woningen ligt daardoor ruim 8% hoger dan het Vlaams gemiddelde.

1.5 Behoefteprognose

Hoewel Nijlen de voorbije jaren een uitgesproken positief migratiesaldo kende, wordt (conform het RSV) een gesloten bevolkingsprognose opgesteld die uitsluitend rekening houdt met de natuurlijke groei.

Totaal aantal bijkomende woningen

De gemeente Nijlen heeft in december 1997 een woningbehoefte studie opgemaakt die voor advies naar de afdeling Ruimtelijke Planning werd gestuurd. In afwachting van een definitieve taakstelling vanuit het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd door de afdeling Ruimtelijke Planning over de periode 1992-2007 een stijging van 1.040 gezinnen als maximum vooropgesteld. In het informatief gedeelte van het RSPA wordt het bijkomend aantal huishoudens een eerste maal geraamd op 901 à 1.000 eenheden. (RSPA, p.107).

Meer recent werd de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden voor de periode 1992-2008 door de provincie (op basis van de MIRA-2 projecties) begroot op 928 wooneenheden. Rekening houdend met de frictielaagstand om vlotte verhuisbewegingen toe te laten kan men uitgaan van (928 + 26 (3% frictie in arr. Mechelen) = 954 bijkomende woonegelegenheden. Dit cijfer wordt, luidens provinciale omzendbrief dd. 11.10.2001, strikt gehanteerd en geldt als maximum.

In de periode 1992-1999 werd echter al een stijging vastgesteld van 661 huishoudens. Globaal kan dus worden aangenomen dat over de periode 1999-2008 het aantal gezinnen nog met 293 eenheden zal toenemen. De behoefte wordt bepaald voor 1999-2008 omdat de kadasterplannen werden bijgewerkt met nieuwbouw tot 1999.

Rekening houdend met de frictieleegstand kan worden uitgegaan van een **demografische woningbehoefte voor de periode 1999-2007 van ongeveer 293¹⁴ woningen**.

¹⁴ Gelet op het hoge aandeel immigratie bij de bevolkingstoename en het gebrek aan juridische middelen om deze trend op korte termijn om te buigen, wenst het gemeentebestuur te benadrukken dat dit cijfer een forse onderschatting is van de reële behoefte tot 2007.

Aandeel van sociale woningen

Een deel van de totale woningbehoefte dient in de vorm van sociale huisvesting te worden opgevangen. Een mogelijke berekeningsmethode voor deze behoefte werd door de provincie uitgewerkt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit is echter een theoretisch cijfer en zal onder impuls van de huisvestingsmaatschappijen moeten verfijnd worden.

De volgende methode werd uitgewerkt. Het actueel aandeel sociale huisvesting (283) moet uitgedrukt worden als percentage van het aantal woningen in 1991 (6.904): voor Nijlen is dit 4,09%. Dit percentage wordt vergeleken met het Vlaams gemiddelde (10%). Het aandeel sociale woningen in Nijlen is kleiner dan de helft van het Vlaams gemiddelde. Daardoor kan minimaal 15% en maximaal 25% van het totaal aantal bijkomende woningen (954) uit sociale huisvesting bestaan. Voor Nijlen zullen er dan 143 à 238 sociale woningen nodig zijn tussen 1992 en 2007. Indien we het aantal sociale woningen tot 1/1/1992 optellen met het maximum realisatiecijfer tussen 1992-2007 (238) en dit totaal uitdrukken als percentage ten aanzien van het totaal aantal te verwachten woningen in 2007, dan komen we uit op ca. 5,45% sociale huisvesting. We kunnen dan ook stellen dat het maximale cijfer (238) dient te worden gehanteerd en niet het minimale cijfer. Het maximumcijfer wordt getoetst aan de realisaties van de huisvestingsmaatschappijen vanaf 1992.

Tabel 12: Sociale huisvestingsprojecten tussen 1992 en 2007

	Gerealiseerd vanaf 1992			Totaal
	Nijlen	Kessel	Bevel	
huur	5	29	0	34
koop	0	44	0	44
totaal	5	73	0	78
behoefte				238

Bron: c.v. Zonnige Kempen, Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Mechelen, gemeentelijke diensten

Bovenop de huidige realisaties zijn nog een 160- tal sociale woningen nodig. Aangezien de provincie naar een ongeveer even grote aanwezigheid van sociale huur- en koopwoningen streeft (ca. 120 woningen per sector), kan men concluderen **dat er zowel inspanningen nodig zijn om het aanbod van sociale koopwoningen te verhogen (ca. 75 realisaties wenselijk) als om het aanbod van sociale huurwoningen te verhogen (ca. 85 realisaties wenselijk).**

Aandeel van woningen voor middengroepen uit de lokale bevolking

Een deel van de totale woningbehoefte kan ook in de vorm van koopwoningen en sociale kavels voor middengroepen worden voorzien. Een mogelijke berekeningsmethode voor deze behoefte werd door de provincie uitgewerkt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit is echter een theoretisch cijfer en zal onder impuls van de gemeentelijke actoren moeten verfijnd worden.

De volgende methode werd uitgewerkt. Het aandeel woningen voor middengroepen dient beperkt te blijven tot hetzelfde aantal als het totaal aantal bijkomende sociale woningen. Deze regel geldt bij gemeenten waar de markt van de bouwgronden onder sterke druk staat. Onder sterke druk wil volgens het provinciaal structuurplan zeggen:

- Het gemiddelde van de prijzen per m² bouwgrond in 1992 en 1997 ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde (1427 frank/m² volgens NIS financiële statistieken).
- Ook de toename van de prijs per m² bouwgrond tussen 1992 en 1997 ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde (stijgingsfactor 1,596 volgens NIS financiële statistieken).

Tabel 13: Evolutie van de verkoopprijzen voor bouwgronden

	Nijlen		Provincie		Vlaanderen		
	aantal	prijs/m ²	aantal	prijs/m ²	aantal	prijs/m ²	
1992	111	0,4%	7.068	27%	26.550	100%	
	gem.opp.	1.184	92	1.417	110	1.288	100
	prijs/m ²	1.021	99	1.099	106	1.034	100
1997	111	0,5%	4.888	23%	21.136	100%	
	gem.opp.	1.039	86	1.148	95	1.213	100
	prijs/m ²	1.871	127	1.754	119	1.473	100
	gem. prijs '92-'97	1.446		1.427			
	stijgingsfactor	1.833		1.596		1.425	

Bron: NIS financiële statistieken van de verkoop van onroerende goederen

Volgens bovenstaande tabel is deze regel toepasbaar op Nijlen. Voor Nijlen zullen er dan 143 à 238 koopwoningen en/of sociale kavels voor middengroepen nodig zijn tussen 1992 en 2007. Deze cijfers worden getoetst aan de realisaties en de te verwachten projecten van de betrokken actoren tussen 1992 en 2007.

Tabel 14: Projecten voor de middengroepen tussen 1992 en 2007

	gerealiseerd vanaf 1992	te verwachten tot 2007	totaal
Nijlen	0	44	44
Kessel	0	0	0
Bevel	77	0	77
totaal	77	44	121
behoefte			143 à 238
tekort			22 à 117

Bron: Gemeentelijke diensten, IOK

De projecten voor de middengroepen zullen tot 2007 voor een onvoldoende aanbod zorgen. Men kan daaruit concluderen dat een aantal bijkomende, kleinschalige projecten nodig zijn (voornamelijk in Kessel) om het huisvestingsaanbod voor de middengroepen te verhogen.

Uitzonderingen voor doelgroepen

In de sector van de weekendverblijven is het hoogtepunt voorbij. Dit verlicht de druk aan de vraagzijde bij het voorzien van (herlokalisatie)ruimte voor zonevreemde weekendverblijven. Algemeen wordt vastgesteld dat de problematiek van de permanente bewoning eerder beperkt is en weinig tot geen extra huisvestingsmodaliteiten zal eisen.

1.6 Aanbodbepaling

Het aanbod aan bouw mogelijkheden werd onderzocht aan de hand van de kadasterplannen. Om een zo realistisch mogelijk aanbod te bekomen, wordt de aanbodsbe-paling gekoppeld aan de visie die in deel 2 wordt uitgewerkt.

Aanbod langs uitgeruste wegen

Bij de analyse werden alle ontsloten, vrijliggende percelen geteld, rekening houdend met het overzicht van de vergunde verkavelingen en de daarin bebouwde loten tot 1 januari 1999 (zie inventariskaarten onbebouwde percelen Nijlen, Kessel en Bevel in bijlage). De effectieve bouw mogelijkheden op leegstaande percelen gelegen aan een uitgeruste weg werden bepaald aan de hand van perceelsbreedten conform omzendbrief RO 97/03. De verdichting wordt op maat van de kern voorgesteld rekening houdend met de gewenste ruimtelijke structuur in dit structuurplan. De opvullingsmogelijkheden via appartementen worden bepaald aan de hand van een correctiefactor (zie verder).

Tabel 15: Aanbod onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen volgens RO 97/3

	woongebied	landelijk woongebied	verkaveling in WUG	verkaveling buiten woonzone	Totaal
Nijlen	885	20	75	11	991
Kessel	420	76	0	15	511
Bevel	211	36	9	4	260
Totaal	1516	132	84	30	1762

Bron: gemeentebestuur Nijlen, kadasterkaarten, luchtfoto's 1995, eigen berekeningen

De telling geeft het theoretische aanbod bouwrijpe percelen. Deze gronden zullen tot 2007 niet allemaal op de markt komen. AROHM hanteert een realisatiegraad van 30% op 10 jaar voor kavels langs uitgeruste wegen (Bestuur RO, het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg, Brussel, 1991). Voor deze planperiode (1999 tot 2007) komt dit neer op een realisatiegraad van ongeveer 24%. Deze regel geldt echter voor kavels buiten BPA's en goedgekeurde verkavelingen. Na analyse van de verkavelingen (vanaf 1970) en de bebouwde kavels hierin, blijkt de gemeente Nijlen over een hoge gemiddelde realisatiegraad van ongeveer 80% te beschikken voor kavels in goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen. De realisatiegraad die toepasbaar is op sociale huisvesting is nog groter. Gelet op de inschrijvingslijsten van de huisvestingsmaatschappijen en de bouwverplichting (binnen 7 jaar) op sociale kavels, wordt een realisatiegraad van 100% toegepast op het vrijliggend aanbod van de huisvestingsmaatschappijen en de sociale verkavelingen.

Tabel 16: Inschatting van het aanbod dat voor 2007 op de markt kan komen

	Aantal	realisatiegraad	aanbod 2007
uitgeruste weg	810	24	194
sociale huisvesting/kavel	41	100	41
kavels in verkaveling/BPA	911	80	729
totaal Nijlen			964

Bron: eigen berekeningen, gemeentebestuur Nijlen

Voor Nijlen komen deze realisatiegraden in het totaal neer op 964 percelen. Dit cijfer houdt echter alleen rekening met percelen terwijl het de bedoeling is dat we het aantal woningen kunnen bepalen. Aangezien appartementen en studio's meerdere woningen op een perceel kunnen betekenen, is het noodzakelijk om een correctiefactor op het aantal beschikbare percelen toe te passen.

Bij de berekening van de correctiefactor nemen we aan dat hetzelfde aandeel één-gezinshuizen zal worden gebouwd zoals dat de laatste jaren het geval was volgens het referentiejaar 1991(NIS). Per statistische sector werden de verschillende woningtypes opgevraagd waardoor we konden nagaan dat een meergezinsgebouw in Nijlen gemiddeld 3 woningen bevat. De verhouding tussen ééngezinshuizen en appartementen was anno 1991 ongeveer 92,6% - 7,4%. De correctiefactor die we toepassen op het aantal beschikbare percelen wordt dan 1,15 (1 x 0,926 + 3 x 0,074). Deze correctie geeft aan dat er (langs uitgeruste wegen) tegen 2007 waarschijnlijk 1.109 woningen op de markt kunnen komen.

Aanbod van niet uitgeruste woongebieden

De kavels langs uitgeruste wegen zijn echter niet de enige bouw mogelijkheden binnen de gemeente. Ook de niet uitgeruste gronden kunnen worden verkaveld en het aanbod verhogen. De volgende tabel geeft een realistisch aanbod van deze gronden, rekening houdend met de te verwachten verkavelingsprojecten en de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste nederzettingstructuur.

Tabel 17: Weergave van het aanbod aan niet uitgeruste woongebieden

Gemeente	Gebied	Bruto grootte (ha)	Aanbod 15 woningen/ha	Perspectief/realisatiekans
Nijlen	S1	1,54	23	wenselijk en realistisch
	S2	1,03	15	niet realistisch voor 2007
	S3	1,04	16	niet realistisch voor 2007
	S4	1,83	27	niet realistisch voor 2007
	CB1	1,56	23	centrumfunctie behouden
	CB2	1,95	29	centrumfunctie behouden
Kessel	S5	2,51	38	wenselijk en realistisch
	S6	2,6	39	wenselijk, 26 kavels realistisch
	S7	1,33	20	niet realistisch voor 2007
	H1	1,27	19	herbestemmen
	H2	4,54	68	herbestemmen
	H3	1,99	30	herbestemmen
Bevel	S8	0,63	9	niet realistisch voor 2007
	S9	1,53	23	niet realistisch voor 2007
	CB3	0,31	5	centrumfunctie behouden
	CB4	1,52	23	centrumfunctie behouden
Theoretische potentie			408	
Reële potentie			87	

Bron: gemeentebestuur Nijlen, kadasterkaarten, eigen berekeningen

In het buitengebied worden de niet uitgeruste woongebieden aan 15 woningen/ha ontwikkeld. Gelet op de complexe eigendomstructuren van deze gronden, is het aanbod vanuit deze zones tot 2007 eerder marginaal. Slechts drie zones kunnen tot ontwikkeling komen voor 2007. Aangezien deze gronden in 2007 nog geen tien jaar zullen verkaveld zijn, is een realisatiegraad van 68% (zie bijlage) toepasbaar. Tot 2007 zullen er dan waarschijnlijk **87 kavels** op de markt komen.

Aanbod van leegstaande woningen

Ook de leegstaande panden zorgen voor een aanbod dat extra op de markt kan komen. De inventaris van de leegstand in 1999 gaf een leegstand van **30 woningen** aan.

1.7 Confrontatie: behoefte versus aanbod

De confrontatie geeft weer of de voorraad aan woningen die zal vrijkomen tot 2007, voldoende is om de toekomstige woningbehoefte op te vangen.

Tabel 18: Confrontatie van de woningbehoefte en het te verwachten woningaanbod

	Totaal onbebouwd	Percentage in de gemeente
Nijlen	991	56%
Kessel	511	29%
Bevel	260	15%
Totaal	1762	100%
Aanbod°	1.198	
Behoefte	293	
Overschot	905	

° inclusief leegstand en reële potentie niet ontsloten woonzones

De confrontatie geeft aan dat er tot 2007 nog meer dan voldoende bouw mogelijkheden zullen vrijkomen om de eigen behoefte op te vangen. **De gemeente kan haar natuurlijke aangroei opvangen binnen de woongebieden die voorzien zijn op het gewestplan.** Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied is niet nodig. Wenst men dit wel te doen dan is het aangewezen om slecht gelegen niet uitgeruste woongebieden juridisch te compenseren.

2 Handel en bedrijvigheid

De analyses die aan de basis liggen van dit onderzoek, zijn terug te vinden in de deelnota handel en bedrijvigheid.

2.1 Economisch profiel

2.1.1 Economische positionering

Uitgaande van enkele economische indicatoren kan gesteld worden dat Nijlen niet in dezelfde mate geprofiteerd heeft van de economische dynamiek van de provincie Antwerpen als andere gemeenten.

Nijlen is dan ook buiten de lineaire economische concentraties van de provincie Antwerpen gesitueerd. Toch kent Nijlen samen met enkele buurgemeenten een sterke specialisatie in de diamantsector.

2.1.2 De arbeidsmarkt

Met een tewerkstelling van 2.657 personen op een totale populatie van 20.097 inwoners is Nijlen geen grote tewerkstellingspool. De laatste twee decennia heeft zich een belangrijke verschuiving voorgedaan in de aard van de tewerkstelling. In 1982 was de industriële sector, samen met de bouwsector, goed voor bijna 70 % van de totale tewerkstelling. Een kleine twintig jaar later is hun aandeel gedaald tot ongeveer 45 %. Het aandeel van de quartaire (non-profit) sector (31,8 %) is hierdoor op het niveau van de industrie (31,2 %) gekomen. Dit kan een indicatie vormen voor het feit dat Nijlen in de toekomst eerder tot het 'quartaire type' gaat behoren in plaats van tot het huidige 'industriële type'. Bovendien bedraagt het aantal zelfstandigen in de gemeente bijna 45 % (tegenover 25 % in Vlaanderen) ten opzichte van het aantal loon- en weddetrekkenden, met een belangrijk aandeel hierin van de dienstensector.

De werkloosheid is de laatste jaren gevoelig gedaald in Nijlen, maar de werkloosheidsindex (5,98 %) ligt nog boven het niveau van het arrondissement Mechelen (5,71%). De werkgelegenheidsindex (43,10 % tegenover 85,50 % voor het arrondissement) toont aan dat Nijlen niet fungeert als zelfstandige tewerkstellingspool.

Met uitzondering van één bedrijf (latex- en PU-/HR-producent Artilat) wordt alle bedrijfseconomische tewerkstelling gecreëerd in kleine en middelgrote ondernemingen. Dit ene bedrijf heeft op die manier een vrij dominante positie op de arbeidsmarkt.

De beperkte tewerkstelling in de gemeente komt ook tot uiting in de woonwerkverplaatsingen. Nijlen kent een vrij grote uitgaande pendel van de beroepsbevolking (62 %), vooral naar Antwerpen en Lier en in mindere mate naar Morsel en Herentals. De inkomende pendel is daarentegen veel beperkter (33 %) en is vooral afkomstig van de buurgemeenten. Nijlen kan dan ook geclassificeerd worden als een forenzengemeente.

2.1.3 Economisch profiel van de bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Nijlen is, in vergelijking met het Vlaamse Gewest sterk georiënteerd op de volgende sectoren (in afnemend belang): de diamantsector, de bouwnijverheid en de rubber- en kunststofnijverheid. De sterke aanwezigheid van de diamantverwerking is historisch gegroeid in de Kempen en kent een dalende trend. Naar alle waarschijnlijkheid gaat de huidige trend in deze sector zich verder zetten en zal de tewerkstelling in de toekomst nog afnemen. De bouwnijverheid is erg gediversifieerd, wat wijst op een complementariteit van de bedrijven. Naar alle waarschijnlijkheid gaat de huidige trend in deze sector zich verder zetten, en zal de tewerkstelling in de toekomst nog afnemen. Het belang van de rubber- en kunststofnijverheid wordt helemaal gedragen door één enkel bedrijf. Artilat is van grote betekenis voor de lokale tewerkstelling, maar kan omwille van de regionale en internationale markt oriëntatie geen model staan voor de lokale economische ontwikkeling van Nijlen. Voor deze bedrijfstak mag een behoud van de tewerkstelling verwacht worden.

2.1.4 Economisch profiel van de handel

De distributieve diensten bieden de meeste tewerkstellingsplaatsen binnen de tertiaire sector. Het betreft in hoofdzaak de groothandel en de kleinhandel, twee branches waarvoor wel een daling van de werkgelegenheid verwacht wordt. De kleinhandel is vooral gericht op specialiteitsgoederen (kleinhandel in meubelen, tuinentra, verkoop van bouwmaterialen) en vanuit ruimtelijk opzicht dus zeker niet onbelangrijk. Verder vraagt ook de transportsector de nodige aandacht, vermits hier een stijging van de tewerkstelling verwacht wordt en dit een sector is die gevolgen heeft voor zowel het ruimtegebruik als de mobiliteit.

De persoonlijke diensten bieden eveneens vrij veel arbeidsplaatsen in Nijlen, vooral binnen de horeca. In deze sector wordt ook een waarschijnlijke stijging van de werkgelegenheid verwacht.

2.2 Behoefteprognose

De categorisering van Nijlen door het RSPA als gemeente met gewoon hoofddorp type III impliceert dat enkel een nieuw lokaal bedrijventerrein mag worden aangesneden voor de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en historische gegroeide bedrijven. De behoefte aan nieuw lokaal bedrijventerrein om te voorzien in de endogene, economische groei tot 2007 zal in dit geval moeten worden opgevangen binnen de bestaande juridische voorraad.

Voor de raming van het aantal te verwachten nieuwe vestigingen tot 2007 werd aan de hand van de gegevens van de Nationale Bank een trendanalyse uitgevoerd. Naast bedrijven uit de industrie- en de bouwsector werden ook transportbedrijven in het bestand opgenomen, omwille van hun ruimteconsumerend karakter. Deze activiteiten horen allen thuis op een bedrijventerrein (indien ze niet verweefbaar zijn in de kern). Handelsactiviteiten worden niet in rekening gebracht aangezien zij niet thuis horen op een lokaal bedrijventerrein en in principe steeds verweefbaar zijn in de kern.

Op basis van de uitgevoerde trendanalyse wordt in de periode 1997-2007 een toename verwacht met 29 eenheden. Het gemiddelde van de oppervlaktebehoefte¹⁵ per bedrijf wordt geraamd op 2000 m², wat voor de periode 1997-2007 neerkomt op een totale bijkomende behoefte van circa 6 ha.

De regularisatie-, uitbreidings- en herlokalisatiebehoeften van bestaande bedrijven vormen het tweede luik van de behoefte-raming. Deze ruimtebehoefte vloeit voort uit de opmaak van twee soorten uitvoeringsplannen:

- Het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven is momenteel in opmaak door de IOK. Hierin worden de ontwikkelingsperspectieven van behoorlijk vergunde lokale productiebedrijven met hoogdringende zonevreemde problematiek in de open ruimte onderzocht en uitgevoerd. In concreto wordt elk opgenomen bedrijf geïdentificeerd in functie van regularisatie, uitbreiding (beperkt of onbeperkt), herlokalisatie. Het voorontwerp-GRS geldt hierbij als toetskader.
- Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) die in navolging van het goedgekeurde GRS worden opgemaakt en waarin de ontwikkelingsperspectieven van de resterende zonevreemde bedrijven (inclusief deze in het woongebied) worden uitgevoerd. Het ontwerp-GRS geldt hierbij als toetskader.

¹⁵ Dit cijfer is een netto-oppervlakte of oppervlakte van de loutere bedrijfskavel en tevens een gemiddelde dat in diverse studies wordt aangehaald. Anderzijds is dit cijfer gebaseerd op de gemiddelde perceelsoppervlakte die in recente uitvoeringsplannen wordt vooropgesteld voor de aanleg van een lokaal bedrijventerrein. Om de uiteindelijke bruto-oppervlakte (inclusief buffer, brandwegen, insteekweg,...) te bekomen moet in principe 50 à 60% bij de netto-oppervlakte worden opgeteld zodat de gemiddelde bruto-oppervlakte per bedrijfseenheid varieert tussen 3000 à 3300m².

De regularisatie-, uitbreidings- en herlokalisatiebehoeften zijn momenteel nog niet gekend.

2.3 Aanbodbepaling

Het aanbod aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven werd onderzocht aan de hand van kadasterplannen. Bij de analyse werd per bedrijfzone het theoretisch aanbod en het realiseerbaar aanbod nagegaan. Het theoretisch aanbod omvat de totale oppervlakte aan niet-gebruikte of vrijliggende percelen op de bedrijfzones. Het realiseerbaar aanbod houdt rekening met de realisatiegraad in functie van de eigendomsstructuur, het uitrustingsniveau en de ontwikkelingsperspectieven (uit het richtinggevend gedeelte) van de niet-gebruikte of vrijliggende percelen. Anderzijds zijn er buiten de bedrijfzones geen leegstaande panden aanwezig in de Nijlense kernen die voor de vestiging van (verweefbare) bedrijven in aanmerking komen.

Uit de analyse blijkt dat het merendeel van de bedrijfzones in Nijlen volledig bezet is met bedrijvigheid. 5 bedrijfzones vormen hierop een uitzondering:

- Emblemsteenweg-Fortstraat (8): Voor het ganse terrein van 1 ha (inclusief gebouwen) wordt een overnemer gezocht.
- Lindekensbaan-Vaerestraat (10): Het theoretisch aanbod van 0,4 ha is niet realiseerbaar voor 2007 aangezien het de achterliggende tuin van een zonevreemde dokterswoning betreft.
- Smoutmolendreef (11): Het theoretisch aanbod van 0,5 ha is in familiebezit na stopzetting van het bedrijf en wordt voorlopig niet op de markt aangeboden.
- Oude Bevelse Steenweg (13): Het aanbod van 1,2 ha bestaat grotendeels uit een boscomplex. De zone is decentraal gelegen en de ontsluiting van het achterliggende deel van de bedrijfzone dient langs de smalle woonstraat Voetweg te gebeuren.
- Breughelhoeve-Koningsbaan (15): Het theoretisch aanbod van 2,8 ha bestaat enerzijds uit een niet-realiseerbaar aandeel van 1,5 ha aan de noordzijde van de Breughelhoevestraat en een realiseerbaar deel van 1,3 ha aan de zuidzijde ervan. Het aandeel van 1,5 ha bevat de loodsen van een stopgezet bedrijf en wordt voorlopig niet op de markt aangeboden ingevolge een juridisch twist tussen eigenaars. Bovendien moeten de gronden gesaneerd worden. De vrijliggende gronden aan de overzijde van de Breughelhoevestraat sluiten aan bij het gemeentelijk containerpark en een gebouw van de VEM.
- Lindekensbaan (1): Ingevolge een juridisch twist tussen een projectontwikkelaar en bewoners (zie eerder) kunnen de hier vrijliggende gronden voorlopig niet op

de markt worden aangeboden. De andere helft wordt ingenomen door een Nederlands stellingbouwbedrijf.

2.4 Confrontatie: behoefte versus aanbod

De onderstaande tabel geeft per industrie- en ambachtelijke zone in Nijlen het theoretisch aanbod en het voor 2007 realiseerbaar aanbod weer. Uit de confrontatie met de ruimtebehoefte aan lokaal bedrijventerrein blijkt dat de geraamde 6 ha slechts voor een beperkt deel (2,2 ha) kan opgevangen worden binnen het realiseerbaar aanbod.

Tabel 19: Situering van het aanbod met aanduiding van realiseerbaar aanbod

Nr.	Situering	aanbod (ha)	
		theoretisch	Realiseerbaar voor 2007
1	Lindekensbaan	1,0	0
2	Koningsbaan-Kannaertsstraat	0	0
3	Bevelsesteenweg	0	0
4	Spoorweglei	0	0
5	Laurys Gewatstraat-Hooidonckstraat	0	0
6	Laurys Gewatstraat-Elsendonckstraat	0	0
7	Lindekensbaan-Lijsterweg	0	0
8	Emblemsteenweg-Fortstraat	1,0	1,0
9	Stationssteenweg	0	0
10	Lindekensbaan-Vaerestraat	0,4	0
11	Smoutmolendreef	0,5	0
12	Lindekensbaan-Koningsbaan	0	0
13	Oude Bevelsesteenweg	1,2	1,2
14	Grote steenweg-Kouterhoek	0	0
15	Breughelhoeve-Koningsbaan	2,8	1,3
16	Kesselsesteenweg	0	0
17	Broechemsesteenweg-Tulpenstraat	0	0
18	Albertkanaalstraat	0	0
19	Nonnenstraat	0	0
20	Laurys Gewatstraat	0	0
21	Herenthoutsesteenweg	0	0
22	Schomse Velden	0	0
23	Broechemsesteenweg – Heirbeemden	0	0
24	Netekanaal	0	0
25	Bevelsesteenweg	0	0
Totaal		6,9	3,5

V TRENDS, KNELPUNTEN, KWALITEITEN, KANSEN

1 Trends

1.1 Bebouwde ruimte

- Het aantal inwoners in Nijlen kent een snelle groei (18% op dertig jaar tegenover 9% in Vlaanderen). Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de zeer hoge immigratietenden. De laatste dertig jaar is Nijlen voor 67% gegroeid via immigratie, een trend die de laatste tien jaar zelfs oploopt tot 73%. Het herkomstonderzoek gaf aan dat het voornamelijk jonge gezinnen met kinderen betrof uit Antwerpen en Lier. Nijlen is daardoor overduidelijk een landelijke gemeente die stilaan verstedelijkt als gevolg van de suburbanisatie vanuit de stad.
- Uit de bijgewerkte kadasterkaarten blijkt dat bouwpercelen langs uitgeruste wegen maar met mondjesmaat vrijkomen. Als ze vrijkomen worden ze voornamelijk ingevuld met vrijstaande bebouwing. Herverkaveling naar kleinere percelen is nog altijd schaars. Samen met de immigratietrend heeft deze situatie geleid tot het versneld invullen van de woonuitbreidingsgebieden.
- De trend van de vrijstaande bebouwing heeft zich ook vertaald in grotere bouwpercelen. De bouwpercelen waren in 1985 nog gemiddeld 579 m² groot, een bouwrend die rond de 15 woningen/ha lag. In 1995 was de gemiddelde bouwperceelsgrootte gestegen tot 671 m² waardoor een bouwrend tot stand is gekomen die niet meer aansluit bij de verdichtingseisen van de hogere overheid.
- De trend naar grotere bouwpercelen is recent aan het ombuigen wegens het strakker beleidskader. Hierdoor komen er meer inrichtingsinitiatieven voor ingesloten, niet uitgeruste woongebieden en wordt de trend van het streven naar vrijstaande bebouwing lichtjes afgeremd.
- Uit de bijgewerkte kadasterkaarten blijkt dat de verlating in de gemeente nog volop bezig is. De laatste jaren werd ongeveer 20% van het resterende aanbod in de linten opgevuld met nieuwbouw.
- De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben in het verleden grondreserves verworven voor hun eigen projecten. Samenwerking om tot gemengde projecten te komen was niet aanwezig. De stijgende grondprijzen (in 1997 kostte een perceel te Nijlen 27% meer dan een gemiddeld Vlaams perceel) zorgen er boven-

dien voor dat deze maatschappijen hun reserves absoluut nodig hebben om een minimum aan sociale woningen te kunnen voorzien. Gevolg is dat gemengde projecten niet of nauwelijks van de grond kunnen komen.

- Het kleiner worden van de gezinnen (terugloop van 2,79 tot 2,52 op tien jaar) en de toename van de oudere bevolking (stijging van het aantal 65-plussers met 4,5% op tien jaar tijd) zullen hun repercussies hebben op het woningaanbod. De trend van het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen gaat voorbij aan deze realiteit. De noodzaak om kleinere, aangepaste woningen te voorzien, is een feit.
- Het enger worden van de huurmarkt (daling van het aantal huurwoningen met bijna 4% tussen 1981 - 1991), de stijging van de verkoopprijzen voor woningen (een stijging van ongeveer 34% tussen 1992 - 1998) en het feit dat ruim een kwart van de Nijlense bevolking een inkomen onder de 500.000 BEF heeft, zorgt voor een grotere vraag naar betaalbare (sociale) woningen. Er is dus ook een stijgende vraag naar woningtypes met een andere beheersvorm (sociaal huur en koop).
- In de sector van de weekendverblijven is het hoogtepunt voorbij. Dit verlicht de druk aan de vraagzijde bij het voorzien van (herlokalisatie)ruimte voor zonevreemde weekendverblijven. Algemeen wordt vastgesteld dat de problematiek van de permanente bewoning eerder beperkt is en weinig tot geen extra sociale huisvestingsmodaliteiten zal eisen.
- Door de schaarste aan beschikbare gronden voor de vestiging van KMO's zagen vele Nijlense bedrijven zich in het verleden genooddaakt om uit te wijken naar de buurgemeenten. Deze uitwijkendens zal zich blijven verder zetten zolang hierin geen verandering komt.

1.2 Open ruimte

- Het huidige vergunningenbeleid heeft een rem gezet op een verdere toename van de grondloze veehouderijen. Desondanks zal een belangrijke grondvraag blijven bestaan. Verantwoordelijk hiervoor is de concurrentiepositie van de landbouw waardoor nog steeds een tendens naar schaalvergroting / intensivering blijft bestaan.
- Toch lijkt de spectaculaire evolutie van de jongste decennia naar steeds minder en steeds grotere bedrijven stilaan gestabiliseerd. Mogelijk wordt het bedrijvenbestand op termijn nog iets verder uitgedund (met uitbollende bedrijven). De huidige trends lijken erop te wijzen dat een 30-tal professionele, leefbare bedrijven belangrijke toekomstperspectieven hebben. Een eerste indicator hiervoor is de overwegend jonge bedrijfsleiding. In de tweede plaats is de dominantie van

grondgebonden veeteelt een belangrijke pijler. Deze sector kampt nl. minder met de mestoverschottenproblematiek en de bijhorende druk op de ruimte.

- Door marginalisering van de landbouw in een aantal gebieden met minder “gunstige” ruimtelijke randvoorwaarden (bv. kleinere gebieden met heel wat bosfragmenten, verstedelijkte gebieden), zal een vraagstuk ontstaan inzake het beheer van de open ruimte.
- In de moderne landbouw heeft het begrip “grond” een andere betekenis gekregen. De vraag vanuit intensieve veehouderijen naar grond voor mestafzet enerzijds en voor groenvoeder (maïs) anderzijds is hoog. Hierdoor neemt de druk op extensieve, natuurlijke graslanden in onder meer de vallei van de Grote Nete toe. Dit fenomeen wordt versterkt door het geleidelijk droger worden van de valleigronden als gevolg van de Sigmawerken, waardoor de fysieke beperkingen voor intensieve teelten (maïsteelt) wegvallen.
- Resultaat is een toenemende uniformisering van het agrarisch gebruik met als gevolg een verdringing van landschappelijke waarden en een verdere segmentering tussen landbouw en natuur.
- De jongste decennia is de recreant een actieve gebruiker van de open ruimte geworden en wordt hij ook vragende partij bij ingrepen in landschap en open ruimte. Getuige hiervan zijn de visvijvers in de vallei van de Kleine Nete. Zo is de verharding van de Netedijken er mede gekomen door de behoefte van de recreatieve gebruiker.
- Het hoevetoerisme staat in Vlaanderen nog in zijn kinderschoenen. Er wordt verwacht dat de behoefte op dit vlak in de toekomst zal toenemen.

1.3 Mobiliteit

- De globale autobezitfactor in Nijlen is momenteel zeer hoog: 1 auto per 1,78 inwoners. Verwacht wordt dat het autobezit in Nijlen tegen 2010 nog eens zal stijgen met 36 % (bron: mobiliteitsplan Nijlen 2^{de} fase). Deze trend hangt samen met de toename van het aantal verplaatsingen en dan vooral de verplaatsingen die gebeuren in functie van vrijetijdsbestedingen. Dit maakt dat het wegennet in Nijlen nog meer zal belast worden met verkeer.
- De auto profileert zich meer en meer als algemeen vervoersmiddel, hoe klein de afstanden ook zijn. Deze evolutie zorgt ook voor een toename van het subjectief ‘onveiligheidsgevoel’. Men gebruikt de auto om zich te verplaatsen omdat het te onveilig is vanwege de hoeveelheid auto’s, niet beseffende dat men hiermee de onveiligheid in de hand werkt. De combinatie van beide trends maakt dat een woonplaats ver van de voorzieningen niet meer als nadelig wordt beschouwd. De woonplaats dicht bij de voorzieningen verliest haar positieve aantrekkingskracht.

- De inrichting van de verkeersinfrastructuur en de aanleg van fietspaden is toegespitst op deze evolutie en tracht voornamelijk de optredende verkeersproblemen op te lossen. Hierdoor wordt stilaan een verkeerspatroon gevormd zonder duidelijke hiërarchie en zonder sturende rol naar de keuze van vervoerswijze.

2 Knelpunten

Kaart 20 Knelpuntensynthese

2.1 Bebouwde ruimte

- De grote immigratiedruk maakt het voor de (minder begoede) lokale bevolking moeilijk om betaalbare woningen of bouwgronden in de eigen gemeente te verwerven.
- Momenteel tracht de gemeente de immigratiedruk te beperken via de huidig beschikbare middelen (bouwrend ombuigen naar halfopen bebouwing, geen grote verkavelingen meer toestaan, reclamevoering van ontwikkelaars beperken tot de gemeente). Deze inspanningen leveren echter weinig tot niets op. Harde juridische middelen om migratiepatronen om te buigen zijn niet voorhanden.
- Nijlen heeft voldoende kavels om de natuurlijke groei op te vangen. Vele kavels langs uitgeruste wegen komen echter niet tijdig op de markt. Op die manier wordt een kunstmatige schaarste gecreëerd die de bouwgrondprijzen doet stijgen.
- De trend om steeds grotere bouw kavels te maken heeft vooral de voorbije 2 decennia geleid tot een ruimteverslindende ruimtelijke ordening. Het ideaalbeeld van de vrijstaande ééngezinswoning als de standaard woonvorm heeft ertoe geleid dat zuinigere bouwtypes zoals de halfopen maar vooral de gesloten bebouwing steeds minder werden toegepast. Nochtans komt een hogere dichtheid van 15 woningen/ha overeen met de bouwdichtheid in Nijlen anno 1985.
- De sociale huisvestingsmaatschappijen werken niet samen bij het opzetten van projecten en de verwerving van gronden. Dit leidde tot concentraties van huisvestingsprojecten zonder enige vermenging van verschillende huisvestingstypes.
- Vooral de concentratie van huurwoningen in Kessel wordt beschouwd als een sociaal getto. Het gebrek aan sociale mix, maar vooral het feit dat de meeste huurders van buiten de gemeente afkomstig zijn en geen enkele sociale of familiale band hebben met de gemeente versterkt de gettovorming.
- De behoefte inzake sociale huisvesting is nog niet volledig ingevuld. De stijging van de bouwgrondprijzen zal het voor de huisvestingsmaatschappijen echter

- moeilijker maken om nog bijkomende reserves te verwerven. In de toekomst is een tekort aan sociale woningen dan ook niet uit te sluiten.
- Bebouwingsdruk in de verkavelde bossen doet het bebost karakter stilaan verdwijnen. Aangezien het geen woonparken maar woongebieden zijn op het gewestplan, wordt de landschappelijke kwaliteit ook niet beoordeeld bij het toekennen van de bouwvergunningen.
- De vrijwel volledig volzette bedrijvzones in Nijlen staan lokale economische ontwikkeling in de weg. Vele lokale KMO's zien dan ook een verhuis naar de buurgemeenten als enige uitweg. Daarenboven zijn eveneens de geschikte locaties voor de ontwikkeling van een nieuwe bedrijvzone schaars.

2.2 Open ruimte

Verstedelijking

- De lintbebouwing verbruikt zeer veel ruimte. Het ruimtebeslag dat men visueel ervaart is groot aangezien de percelen lineair geschakeld zijn en een betrekkelijk hoge dichtheid hebben (9 à 11 woningen/ha). De aantasting van het landschap komt voornamelijk voor tussen Kessel en Bevel, tussen Bevel en Nijlen, omgeving Zwart Water /Kruiskensberg en in de omgeving van de Nijlen Biest.
- Lier vloeit over in Kessel, Nijlen vloeit over in Bouwel. Hierdoor heeft zich een stedelijke ontwikkeling voorgedaan tussen Lier en Herentals met de N13 als ruimtelijke drager. Er is sprake van een 'verstedelijkte as'. De uitbreidingen van Kessel richting Lier (Kloosterheide) en Nijlen richting Grobbendonk (Bouwelse Heide) gebeurden via de verkaveling van bossen die voorheen een duidelijke morfologische begrenzing gaven aan Nijlen. Deze ontwikkeling heeft voor een zeer diffuse en onherkenbare bebouwde structuur gezorgd.
- Ook tussen Nijlen en Kessel heeft zich een verregaande verstedelijking voorgedaan. De omgeving van de Kesselse Heide is verstedelijkt door lintbebouwing en grootschalige bedrijvigheid. Dit heeft geleid tot barrièrewerking en versnippering waardoor een hypotheek wordt gelegd op de ecologische verbindingsmogelijkheden tussen noord en zuid.
- Vaak leidt de verstedelijkingsdruk tot versnippering waardoor landbouw in een aantal gebieden marginaliseert (omgeving Nijlen - Molenbos, Kessel centrum).
- Omdat het grootste deel van de bebouwbare gronden is ingenomen door open ruimte, lijkt de verstedelijkingsstrend stilaan omgebogen. Toch blijft aan de vraagzijde nog een belangrijke verstedelijkingsdruk bestaan.

- Het totaal rioleringsplan van de gemeente voorziet de verdere riolering van een aantal woonlinten tot ver buiten de kern. Vooral de verdere doortrekking van riolering tot voorbij Heikant (Bevel) kan tot hoog oplopende maatschappelijke kosten leiden.

Zonevreemde infrastructuur

- Een belangrijk deel van de toeristisch-recreatieve infrastructuur is zonevreemd. Een groot deel hiervan is geënt op natuurlijk – landschappelijk waardevolle en kwetsbare gebieden: vooral de vallei van de Kleine Nete en in mindere mate de vallei van de Grote Nete (Kaart 20). Gelet op de kwetsbaarheid van de valleien kan deze infrastructuur als hoogdynamisch beschouwd worden. Hierdoor is een conflict ontstaan tussen natuur- en landschapswaarden enerzijds en de recreatieve gebruiker anderzijds. Vooral zonevreemde visvijvers / weekendverblijven vormen een probleem. Het betreft in totaal 120 tot 150 zonevreemde weekendverblijven en/of visvijvers. Ook een aantal horeca-inrichtingen kampt met deze problematiek (zie sectorstudie toerisme en recreatie in bijlage). De uitdaging zal erin bestaan een ruimtelijk verantwoorde harmonie te vinden (of een keuze te maken) tussen de openruimtefuncties en recreatief medegebruik.
- In de gemeente komen slechts enkele zonevreemde bedrijven in de open ruimte voor naast enkele zonevreemde economische activiteiten in de rand van het woongebied. Alhoewel dit binnen de bestaande ruimtelijke mesostructuur van Nijlen geen al te groot probleem is, speelt op bedrijfseconomisch niveau het aspect van rechtsonzekerheid.
- De landschappelijke kwaliteiten van de oostelijke vallei van de Kleine Nete worden aan de grens met Ranst aangetast door de aanwezigheid van een bedrijvzone met aanzienlijke zonevreemde uitbreidingen.
- Tenslotte zijn ook een aantal voorzieningen voor de jeugd zonevreemd, hetgeen een onzekere positie creëert voor de jeugdwerking in de toekomst (zie bijlage sectorstudie toerisme en recreatie).

Ontbreken van een integraal waterbeheer

- In het kader van de Sigmawerken (eind jaren 80) werden de Nededijken verhoogd, verbreed en versterkt en werden terugslagkleppen op de zijbeken geplaatst. De dijken verlagen weliswaar lokaal de kans op "natuurlijke" overstromingen maar veroorzaken andere ongewenste effecten:
 - Dijken langs de hoofdwaterloop verhogen ook het waterpeil in de zijriviertjes en de beken, die door de terugslagkleppen hun water niet meer kunnen afgeven en daardoor buiten hun oevers treden. Deze dijken beletten eveneens dat bij lokale overstromingen (ook van zijlopen) het water stroomafwaarts terug in

de rivier loopt. Door de hoge waterstand in de zijlopen wordt ook het rioleeringsstelsel onder druk gezet hetgeen overstromingen in bebouwde zones verhoogt.

- Bovendien vergroot het risico van grote overstromingen: door het wegvallen van natuurlijke overstromingsgebieden neemt de buffercapaciteit van de waterloop af, hetgeen samen met een versnelde afvoer van hemelwater door verharding voor hogere piekdebieten zorgt stroomafwaarts in het bekken.
- In de vallei zelf treedt verdroging en later ook ontvening op, waardoor de natuurlijke valleiprocessen onder druk komen te staan. Verder stimuleert de indijking een meer intensiever gebruik van de vallei, evenals het plaatsen van nieuwe infrastructuur.
- De waterkwaliteit van de meeste waterlopen is matig tot slecht. Dit legt beperkingen op in de ontwikkeling van de natuurwaarden in de valleigebieden: bij (al dan niet gewilde) overstromingen dreigt bodemvervuiling en/of onbruikbaarheid van de gronden voor de landbouw.

Recreatiedruk in kwetsbare gebieden

- Vanuit de recreatiesector wordt geijverd voor een verdere verharding van de dijken van de Grote Nete. Deze ingreep zou de toegankelijkheid sterk verhogen met een negatieve impact op de rust van de vallei. De gemeenten Nijlen, Heist-op-den-Berg, Hulshout, Westerlo en Herselt zijn hierin betrokken partij. In deze discussie moet een afweging gemaakt worden tussen de belangen van de recreant en de natuur- en landschapswaarden van de vallei.

Landschapswaarden onder druk

- De behoeften vanuit de moderne landbouw inzake inrichting van de ruimte leiden vaak tot conflicten met landschappelijk en natuurlijke kwaliteiten. Zo kan vanuit de landbouw de vraag bestaan om het perceleringspatroon in de omgeving van Viseneinde her in te richten, terwijl dit patroon vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt een kwaliteit is.
- Het wegvallen van fysieke beperkingen in valleien door verdroging (zie hoger), maar ook de mestwetgeving (hogere normen voor maïs) en de subsidiëring van de maïsteelt hebben geleid tot een sterke toename van het maïsareaal, terwijl natuurlijke valleibiotopen zoals halfnatuurlijke graslanden verdrongen worden. Vooral in valleien, onder meer de vallei van de Grote Nete, leidt dit tot een devolutie van de typische valleilandschappen.
- De nabijheid van het serregebied kan leiden tot een evolutie naar meer serrebedrijven vanuit Berlaar/ St.- Katelijne-Waver. Inplanting in open landschappen kan leiden tot landschappelijke conflicten.

2.3 Mobiliteit

- De N13 doorsnijdt de centra van Nijlen en Kessel. De hoge intensiteit van het auto- en vrachtwagenverkeer op deze as (11.500 vtg/etm, 1995) conflicteert met de verblijfsfunctie in de dorpen. Van een aantrekkelijk woon- en winkelcentrum is geen sprake meer. Ook de hoge verkeersintensiteit op de N116 (7200 vtg/etm, 1995) versterkt dit probleem.
- De hoge verkeersintensiteit in de centra is grotendeels afkomstig van het bestemmingsverkeer van de eigen inwoners (73%). Het aandeel doorgaand verkeer is slechts 27% (kordontellingen 17/6/97 en 4/6/98, mobiliteitsplan Nijlen). De omleidingswegen die voorzien zijn op het gewestplan bieden dan ook weinig garantie voor een oplossing van deze verkeersproblematiek.
- Het woongebied van Nijlen is zeer uitgestrekt waardoor het station zich voor velen op fietsafstand bevindt. Als gevolg van de drukte in het centrum is het station van Nijlen echter moeilijk met de fiets te bereiken. De weg naar het station loopt meestal langs het drukke centrumknooppunt aan de kerk (N13/N116), een zone die goed is ingericht voor de auto maar geen fietsvoorzieningen heeft.
- De fiets is het meest aangewezen vervoermiddel voor afstanden kleiner dan vijf kilometer. Zowel het woon-werk-, woon-school- als het vrijetijdsverkeer gebeuren in Nijlen echter grotendeels via de auto waardoor de verkeersdrukke in de centra voor het grootste deel het gevolg is van bestemmingsverkeer. De verplaatsingsafstand ligt dikwijls beneden de vijf kilometer (Kessel ligt op 4 km van Nijlen, Bevel op 2,5 km).
- De bedrijvengzone aan de Laurys Gewatstraat kent een moeilijke ontsluiting. De vrachtwagens rijden door zeer smalle woonstraten, kruisen is bijna onmogelijk zodat er steeds conflicten rijzen met de bewoners.
- Heel wat ongevallen (voornamelijk met zwakke weggebruikers) zijn het gevolg van een onduidelijke hiërarchie in het wegenpatroon. De straatinrichting geeft meestal niet de functie van de weg aan (verbinden, verzamelen, toegang geven) zodat de verkeersdeelnemers hun verkeersgedrag onvoldoende aanpassen aan onveilige situaties.
- De weg naar school is vaak een aaneenschakeling van knelpunten. De kans op ernstige ongevallen is er reëel. Het zijn deze knelpunten die ouders doen besluiten hun kinderen met de wagen naar school te brengen omdat het te gevaarlijk is aangezien steeds meer ouders hun kinderen met de wagen naar school brengen. Het resultaat is een spiraal die moeilijk te doorbreken is.
- In de kern van Nijlen takken heel wat planwijken aan op de N13 via woonstraten. Gevolg is een aaneenschakeling van ruim dertig kruispunten op amper vier kilometer langs één van de drukste wegen in Nijlen (één kruispunt om de 130 meter).

- De aaneenschakeling van kruispunten is mede oorzaak van de ongevallen in de kern.
- De Oude Bevelsesteenweg heeft een vlot wegdek in beton en wordt veel gebruikt door automobilisten (verbinding Bevel – Kessel). Er is echter geen fietspad zodat fietsen er onveilig is. De Nieuwe Bevelsesteenweg is een kasseibaan en wordt weinig gebruikt door automobilisten. Deze weg is echter wel voorzien van fietspaden. De inrichting van de Oude en de Nieuwe Bevelsesteenweg komt dus niet overeen met het huidige gebruik van de wegen.
 - Er is een achteruitgang van de handelszone centrum in Nijlen terwijl de handelszone Nieuwe Parochie duidelijk in de lift zit. Deze evolutie heeft twee oorzaken. Enerzijds spelen de handelszaken van de Nieuwe Parochie in op de trend van het verhoogd autogebruik (door uitgebreide parkeermogelijkheden net voor de winkels te voorzien). De centrumzone kan dit niet door plaatsgebrek. Anderzijds is de weg in de centrumzone zeer smal zodat het doorgaand verkeer een meer negatief effect op het winkelgebeuren heeft dan in de Nieuwe Parochie waar de N13 een zeer breed profiel heeft.
 - De grotere bedrijvzones zijn in het noorden van de gemeente gelegen. De openbaarvervoersrelatie wordt gevormd door de deeltijdse lijnbustrajecten met lagere frequentie. De bereikbaarheid via openbaar vervoer is daardoor zwak tot onbestaande.
 - Bij de hoofdtrajecten van de lijnbus ontbreekt de relatie Bevel - Herentals. Inwoners van Bevel zijn verplicht om in Nijlen centrum over te stappen van Lijn 15a Lier-Herenthout op Lijn 15a Lier-Herentals. De wachttijd tussen beide trajecten is te groot (ruim een halfuur).

3 Kwaliteiten en kansen

kaart 21 Kwaliteiten en kansen

3.1 Bebouwde ruimte

- De dorpscentra bieden een gevarieerde architectuur met combinaties van gesloten en halfopen tot open bebouwing. Het algemene beeld is dat van kleinere percelen zodat een toekomstige invulling aan dichtheden van 15 woningen/ha zonder grote inspanningen kan volgen.
- De groene verschijningsvorm is in bepaalde delen van de verkavelde bossen nog dominant aanwezig. Zowel landschappelijk als ecologisch zijn deze delen waardevol.

- De aanwezigheid van heel wat vrijliggende percelen in het woongebied biedt de kans om een kernverdichtingsbeleid te voeren zonder open ruimte aan te snijden.
- De aanwezigheid van niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden biedt voldoende mogelijkheden om ook op lange termijn te voorzien in de eigen bevolkingsgroei.
- Het woonuitbreidingsgebied tussen Kessel en Kessel - Station biedt de mogelijkheid om de gettovorming van de sociale huurwijk in Kessel tegen te gaan door de realisatie (op lange termijn) van een gemengd project.
- De spoorweg ten oosten van het centrum van Nijlen en de Lindekensbeek ten zuiden van Kessel vormen een duidelijk waarneembare, structurele begrenzing van de kernbebouwing.
- De Nijlense Beek kan als een groene vinger doorheen de kern van Nijlen lopen en daardoor de woonkwaliteit van de gehele kern ondersteunen.
- De handelsconcentraties zijn allen centraal gelegen met een afzetgebied op wandel- en fietsafstand. Alledrie de kernen hebben een voldoende basisvoorzieningsniveau.
- De vele kleine bedrijvzones, die verspreid over de dealkernen Nijlen en Kessel voorkomen, leveren een soort van juridische blauwdruk voor functionele verweving in de dorpskern. Dit biedt kansen tot verdere ontwikkeling van kleinschalige, laagdynamische bedrijfsactiviteiten op deze locaties met een grotere rechtszekerheid.
- In de dealkern Kessel staan enkele bedrijvzones leeg. Dit biedt kansen hetzij tot nieuwe invulling, hetzij tot herschikking van de bestaande juridische voorraad op een meer strategisch gelegen locatie.
- Het zich ontwikkelend bedrijvencomplex op de voormalige bedrijfsterreinen van De Vos-Kets aan de Lindekensbaan biedt kansen aan nieuwe KMO's om zich hier te komen vestigen.
- De verlinting ten noorden van de kern van Nijlen en ten oosten van Kessel tast de openruimte aan. Anderzijds biedt dit mogelijkheden om ruimtebehoevende, kernondersteunende functies te voorzien in de restruimte ertussen. Op die manier kan de impact van deze functies op de openruimte beperkt gehouden worden.

3.2 Open ruimte

- De landelijke omgeving ten zuiden van de verstedelijkte as ondersteunt de woonkwaliteiten in Nijlen. Rust en open ruimte bieden de gelegenheid tot ontspanning op korte afstand van de woonplaats.

- De kasteelparken hebben cultuurhistorische waarde en vormen niet alleen bakens in het landschap, maar door hun groene verschijningsvorm verhogen ze ook de belevingswaarde van dat landschap.
- De rust in de vallei van de Grote Nete kan als een kwaliteit beschouwd worden.
- Waar recreatiedruk enerzijds een bedreiging kan vormen, biedt anderzijds de interesse van de recreant voor de natuurwaarden in Nijlen ook kansen voor natuurgerichte recreatie, waardoor het draagvlak voor natuur en natuurontwikkeling kan versterkt worden.
- De toeristische fietsroutes door de gemeente zorgen samen met de aangeduide wandelroutes voor een evenwichtige onderbouwing van de zachte recreatie. De kastelen zijn gekoppeld aan deze routes en vormen herkenningspunten die de open ruimte structureren.
- In het zuidoosten van de gemeente loopt de toeristische fietsroute weg van de Grote Netedijken. De bakensreeks van kastelen en hoven (in dit deel van de Grote Netevallei) kan de toeristische kwaliteit van de fietsroute ondersteunen. Er kan overwogen worden om een connectie tussen beiden te maken.
- Een groot deel van de (zonevreemde) tavernen fungeert als rustpunt bij de recreatieve fiets- of wandelroutes. Op die manier ondersteunen zij de attractiviteit van deze routes.
- De mogelijkheden van hoevetoerisme kunnen beter benut worden.
- De dominantie van grondgebonden landbouw is zonder meer een belangrijke kwaliteit. Niet alleen is de sector minder onzeker; ook de verenigbaarheid met natuur en landschap is groter.
- De dominantie van een jonge bedrijfsleiding is een belangrijke troef voor de leefbare landbouw.
- Marginaliserende landbouwgebieden kunnen mogelijk worden ingevuld met hobbylandbouw.
- Mogelijk bieden agrarische gebieden met belangrijke landschappelijke kwaliteiten kansen voor verweving tussen landbouw, landschap en recreatief medegebruik.
- Door het uitblijven van grootschalige ingrepen ten behoeve van de landbouw is het oorspronkelijke kleinschalige percelingspatroon vooral in de omgeving Visseinde–Bogaertsheide goed bewaard gebleven. De aanwezigheid van dit betrekkelijk gaaf landschap geldt als belangrijke kwaliteit voor Nijlen.
- Ondanks de ingrepen in de valleien is de waarde van de valleien in Nijlen nog hoog. Mits de herintroductie van enkele overstroombare gebieden, kunnen lokaal rivier – valleirelaties opnieuw hersteld worden.
- De valleien vormen binnen hun winterbedding vanwege de fysische beperkingen geschikte landschapselementen voor het creëren van ecologische verbindingen. Mits afstemming op de agrarische structuur kan verweving en medegebruik met landbouw tot stand komen.
- Enkele reliëfelementen zoals Diestiaanruggen en duinen, en de grote dichtheid aan waterlopen en valleien scheppen gradiëntrijke situaties in het fysisch systeem. Dit biedt interessante uitgangssituaties omdat dit automatisch leidt tot een grote diversiteit aan biotootypes. Bovendien kan dit aanleiding geven tot specifieke ecologische processen. Voorbeelden van dergelijke gradiëntrijke situaties zijn terug te vinden tussen Kesselse Heide en vallei Kleine Nete, tussen Kesselse Heide en het Goor en bij Kruiskensberg - vallei Grote Nete.
- De kruispuntligging van Nijlen in de overgang tussen verschillende fysisch geografische streken, legt de basis voor een diversiteit aan typische landschappen. Het accentueren van de overgangen kan deze kwaliteit versterken.
- De identiteit van de kernen kan versterkt worden door de openruimte structuren tussen de kernen als corridor te gebruiken.
- De structurerende boscomplexen van Kruiskensberg en Zwart Water bieden de mogelijkheid om een groot natuurgeheel te creëren.

3.3 Mobiliteit

- Een herinrichting van de centra van Kessel en Nijlen in het kader van de verkeersproblematiek kan een stimulans voor de plaatselijke handel betekenen en kan de attractiviteit van de kernen als woonklimaat bevorderen.
- De verplaatsingsafstand tussen de kernen ligt dikwijls beneden de vijf kilometer (Kessel ligt op 4 km van Nijlen centrum, Bevel op 2,5 km). Indien meer Nijlenars de fiets zouden nemen kan de verkeersdruk in de centra verminderen en kan de attractiviteit van de kernen toenemen.

DEEL 2

Richtinggevend gedeelte

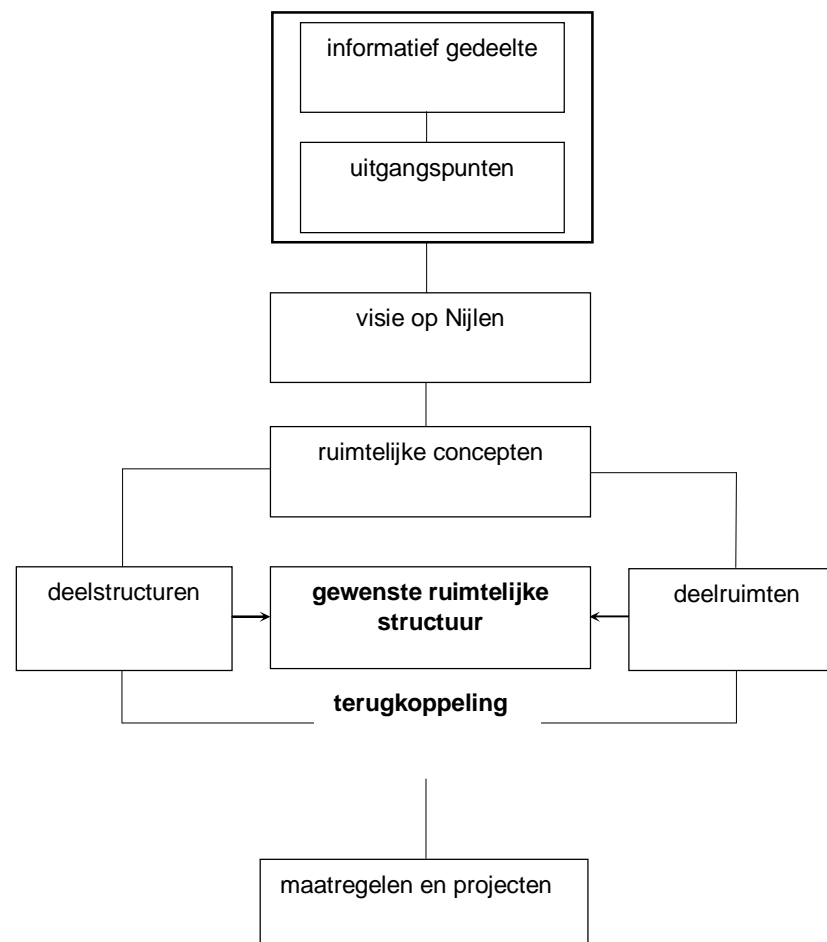
I INLEIDING

Het richtinggevend gedeelte geeft het toekomstbeeld voor de gemeente weer via de gewenste ruimtelijke structuur. Deze gewenste ruimtelijke structuur gaat uit van de beleidsopties van bovengemeentelijk niveau, de inzichten in de bestaande ruimtelijke structuur, de toekomstige ruimtebehoeften en de knelpunten, kwaliteiten en kansen die in het informatief gedeelte naar voor zijn gekomen.

Eerst worden een aantal fundamentele uitgangspunten voor het toekomstig ruimtelijk functioneren van de gemeente weergegeven. Deze uitgangspunten worden vertaald naar de visie op Nijlen en de rol die Nijlen in de regio kan vervullen. De ruimtelijke concepten geven op een abstracte en gestileerde manier de gebiedsgerichte ordeningsprincipes weer rekening houdend met de knelpunten, kwaliteiten en kansen. Deze concepten worden verder uitgewerkt in de deelstructuren via beleidscategorieën. De samenhang van de deelstructuren wordt getoetst via de visie op de relevante deelruimten. De synthese van voorgaande visies geeft een coherent toekomstbeeld via de gewenste ruimtelijke structuur van de gehele gemeente. De weergave van de mogelijke maatregelen en projecten die kunnen bijdragen tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur, vormt de overgang naar het bindend gedeelte.

Inzake naamgeving van beleidscategorieën wordt ter wille van de eenduidigheid maximaal gebruik gemaakt van de naamgeving die reeds bestaat op het gewestelijk en provinciale niveau, weliswaar aangevuld met de toevoeging "van gemeentelijk niveau". Om praktische redenen wordt "van gemeentelijk niveau" niet steeds vermeld. Om verwarring met gelijknamige beleidscategorieën van hoger beleidsniveau te vermijden, wordt wel steeds expliciet duidelijk gemaakt dat het een beleidscategorie van provinciaal of gewestelijk niveau betreft. **Indien er ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorieën van hoger niveau worden geformuleerd, moeten deze steeds als aanbeveling voor het hoger niveau worden gezien aangezien de gemeente hierover geen bindende uitspraken mag doen.**

De ruimtelijke impact van elke beleidsbeslissing moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van dit richtinggevend gedeelte. De overheid kan enkel afwijken van deze bepalingen via een gemotiveerde beslissing, of tenzij er zich onvoorziene ontwikkelingen voordoen in de ruimtelijke behoeften van de maatschappelijke sectoren of indien er dringende economische, sociale of budgettaire redenen zijn die afwijken noodzakelijk maken.



Figuur 5: Schematisch verloop van het richtinggevend gedeelte

II UITGANGSPUNTEN

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is 'een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. (RSV, pg 20) Dit houdt in dat oplossingen voor ruimtelijke problemen in een ruimere context worden gezien. Economische, socio- culturele, ecologische en ruimtelijke ontwikkelingen staan trouwens allen met elkaar in verband. Oplossingen die te eng worden bekeken zijn vaak geen duurzame oplossingen.

Maximaal streven naar ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is de basis voor een ruimtelijke ordening waar men zich goed bij voelt. De gewenste ruimtelijke structuur moet op alle vlakken deze kwaliteit kunnen waarborgen zodat er in goede omstandigheden kan gewoond, gewerkt en geleefd worden. Dit vereist een evenwicht tussen de dynamiek van het wonen, werken en het verplaatsen enerzijds en de intrinsieke kwaliteit van natuur, landschap en milieu anderzijds. Zuinig omspringen met de beschikbare ruimte is hierbij van essentieel belang om de conflicten tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte te kunnen beheersen.

Ruimtelijke draagkracht als norm

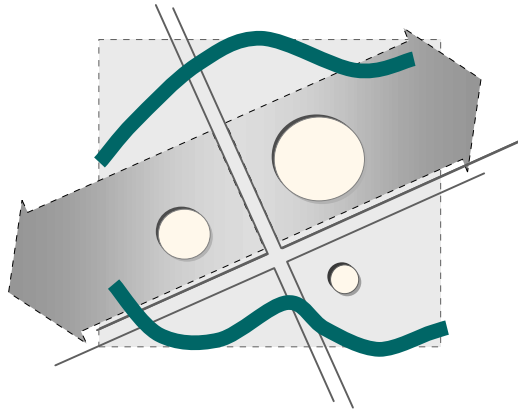
De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen moeten dan ook worden geordend tot gehelen die meer zijn dan een som van de verschillende delen. De rationele samenhang die hierdoor zowel op morfologisch als op functioneel vlak ontstaat, moet borg staan om bestaande of potentiële conflicten te neutraliseren en zo de ruimtelijke draagkracht te onderbouwen. Het is dan ook noodzakelijk dat er grenzen worden aangegeven waarbinnen de verschillende groepen die aanspraak maken op de ruimte zich verder kunnen ontwikkelen.

Drie deelgemeenten met een eigen karakter

De drie deelgemeenten van Nijlen hebben hun eigen karakter en verschijningsvorm. De gewenste ontwikkelingen in deze deelgemeenten moeten benaderd worden vanuit een eigen identiteit. Op deze manier wordt de diversiteit binnen de gemeente gewaarborgd en wordt ingespeeld op de eigen ontwikkelingsmogelijkheden van de deelgemeenten.

III VISIE OP NIJLEN

De ruimtelijke uitgangspunten worden vervat in de visie op Nijlen. De gewenste rol van Nijlen wordt vertaald in de volgende slagzin: '**Nijlen, een scharnierpunt gekenmerkt door waardevolle diversiteit**'.



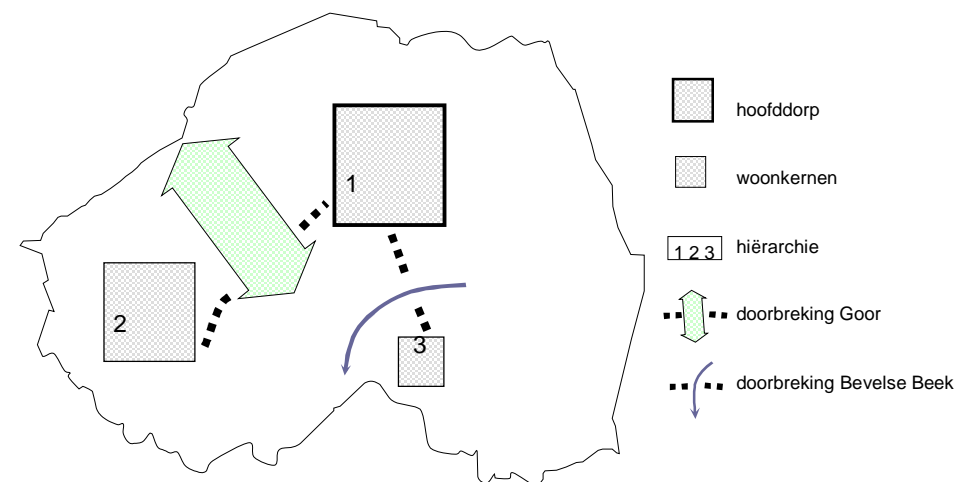
Nijlen kent vanuit verschillende invalshoeken een kruispuntligging. In de eerste plaats is Nijlen gelegen in de overgangszone van verschillende fysisch – geografische streken en vertoont het van elk een aantal typische kenmerken (stuifzanden van de Centrale Kempen, Diestiaanbulten van het Kempische Heuvelland, 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 ligt Nijlen in het grensgebied van een stedelijk netwerk, hetgeen zich vertaalt in verstedelijkte assen tussen rurale landschappen.

Deze kruispuntligging geeft Nijlen veel 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.

IV RUIMTELIJKE CONCEPTEN

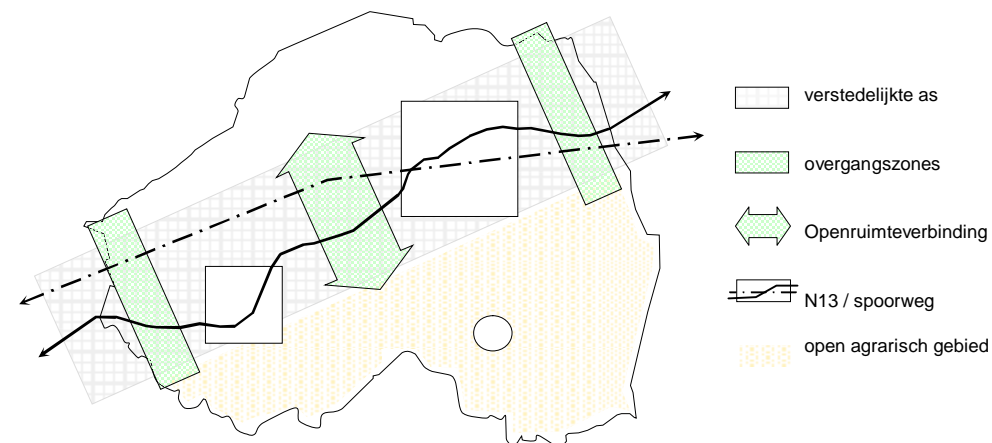
Elke deelgemeente een eigen profiel

De groei van de kernen wordt onderling aan mekaar gekoppeld, zowel qua voorzieningenniveau als woningbouwprogrammatie. Deze 'kernenhiërarchie' moet het mogelijk maken de deelgemeenten te ontwikkelen in functie van hun eigen karakter en ruimtelijke omgeving. Om de verschillende karakters te kunnen benadrukken is het noodzakelijk dat de kernen morfologisch van mekaar gescheiden zijn. Lintvormige uitlopers mogen niet aan mekaar vast groeien. Een doorbreking van de verlinting langs de N13 gebeurt via de openruimteverbinding Kesselse Heide/Goor. Een doorbreking van de verlinting langs de Bevelsesteenweg gebeurt via de vallei van de Bevelse Beek.



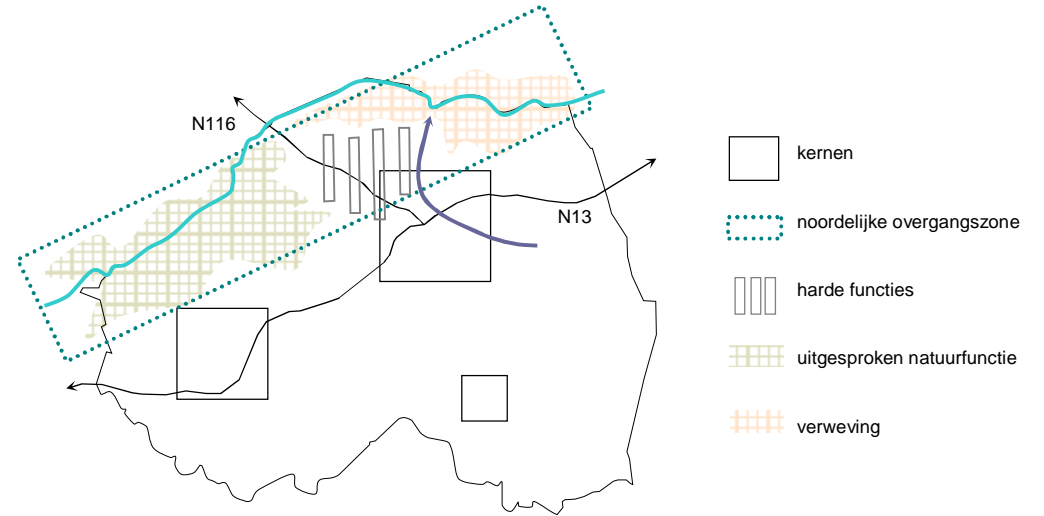
De verstedelijkte as doorbreken

Een verdere verstedelijking tussen Lier en Herentals via de N13 wordt afgeremd door drie zones met een openruimte karakter te voorzien. De twee grenszones worden gekoppeld aan Torenven en Paddekotse Heide. De landschappelijke kwaliteiten van deze 'overgangszones' bepalen in de toekomst de randvoorwaarden voor de verdere invulling van het gebied. Een structureel zuivere doorbreking van de stedelijke ontwikkeling is de Kesselse Heide die als openruimteverbinding tussen Nijlen en Kessel zal worden versterkt. De N13 en de spoorweg zijn de enige cultureel-structuur die de stedelijke as doorsnijden zonder onderbrekingen. Richting Bevel moet de verstedelijkte as overgaan in een open agrarisch gebied met Bevel als kleine woonkern.



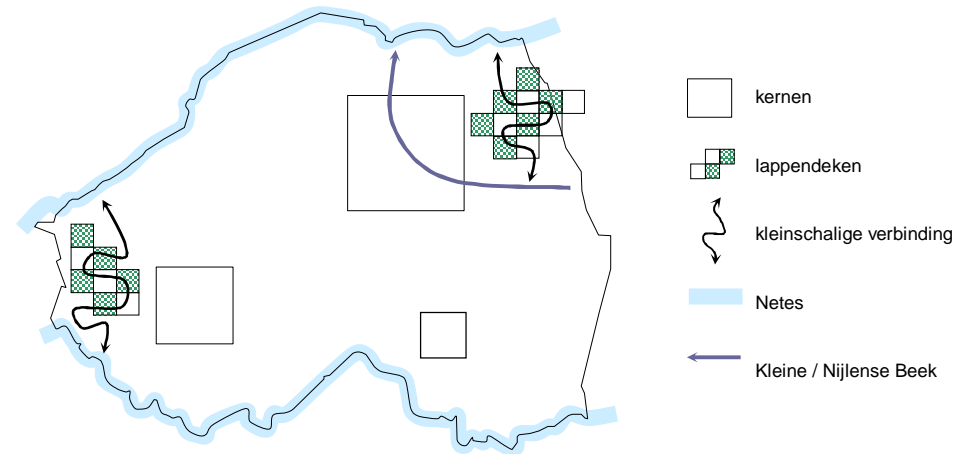
Identiteit geven aan de noordelijke overgangszone

De noordelijke overgangszone vormt een overgangsgebied tussen de verstedelijkte as en de vallei van de Kleine Nete. Het gebied ligt op het scharnierpunt van drie deelzones die elk een eigen karakter en een eigen draagkracht hebben. Ten westen van de N116 dient de zone een natuurlijke invulling te krijgen die de samenhang tussen de vallei van de Kleine Nete en de Kesselse Heide moet ondersteunen. De huidige verstedelijking rond de N116 wordt gebruikt om harde functies vast te leggen. Een deel van die harde functies is afkomstig uit de westelijke zone. Op die manier kan deze zone haar natuurfunctie waar maken. Het gebied ten oosten van de N116, tussen de N116 en de Nijlense Beek, krijgt omwille van de versnippering door zonevreemde woningen, een specifiek typering binnen de agrarische structuur, met onder meer ruimte voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven en hobbylandbouw. De Nijlense Beek – Kleine Beek is de maximale grens van de oostelijke verstedelijkingsstendens ten noorden van de kern van Nijlen. Ten oosten en ten noorden van de Nijlense Beek moet gestreefd worden naar verweving tussen landbouw, natuur en landschap.



Groene lappendekens

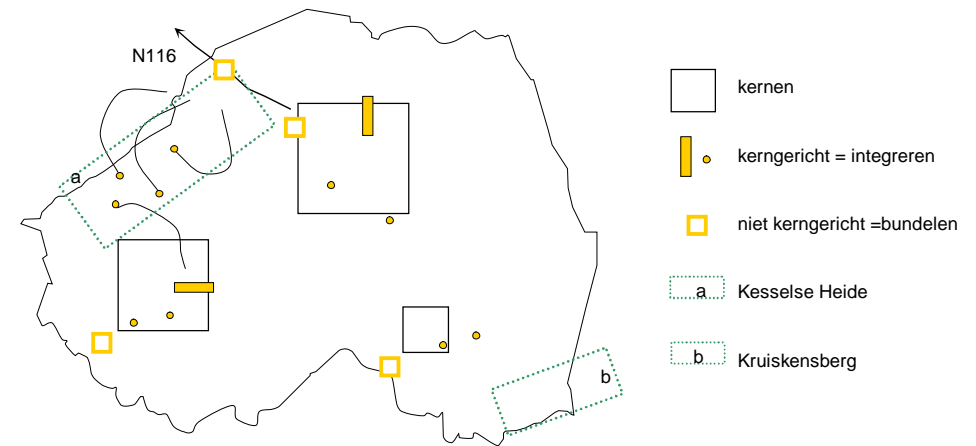
Torenven en Paddekotse Heide worden de groene overgangsgebieden in de verstedelijkte as. Ze worden ingevuld als lappendekens met een afwisseling van sterk versteende zones en matig versteende, groene zones. Door deze invulling kunnen ze ook functioneren als kleinschalige verbinding tussen natuurwaarden buiten de kernen. Torenven kan een verbinding vormen tussen Grote en Kleine Nete, Paddekotse Heide kan een verbinding worden tussen Kleine Nete en Kleine Beek / Nijlense Beek.



Recreatie integreren waar kan, bundelen waar nodig

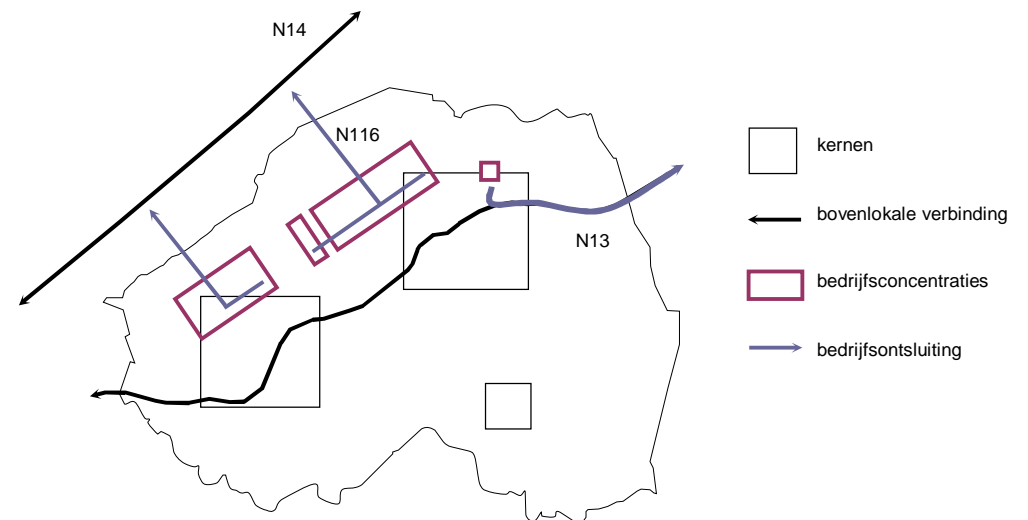
Kernondersteunende sport- en spelinfrastructuur moet in of aansluitend op de kernen worden voorzien. Dit garandeert een goede bereikbaarheid en een evenwichtige verhouding met de open ruimte. Een goede bereikbaarheid vereist ook dat de activiteiten functioneel worden afgestemd op de kern. De omvang van de voorzieningen wordt afgestemd op de maat van de kernen om de kernhiërarchie te ondersteunen.

De recreatieve infrastructuur die niet samenhangt met het functioneren van een kern en die de draagkracht van de omgeving overschrijdt, wordt op strategische plaatsen gebundeld. Als verfijning van het concept van de noordelijke overgangszone worden de recreatievormen in de Kleine Nete gebundeld in de verstedelijkte zone rond de N116. De kernondersteunende sportvoorzieningen ten noorden van Kessel worden gebundeld ter hoogte van het fort. Op die manier wordt getracht een 'sportas' voor Kessel uit te bouwen ter hoogte van de huidige concentratie aan de Grote Puttingbaan. De recreatieve infrastructuur in de Grote Nete worden op twee locaties gebundeld, aansluitend op de kernen van Kessel en Bevel.



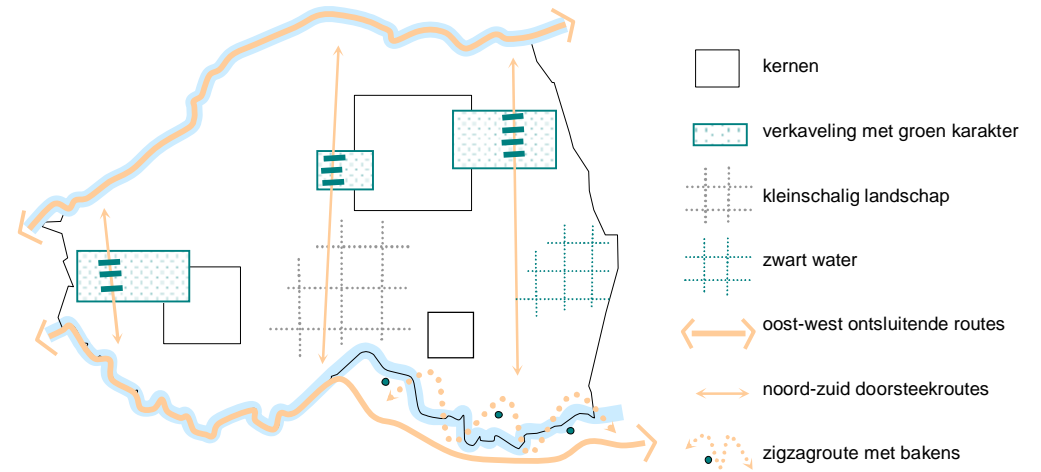
Bedrijfsontsluiting strategisch afleiden

Het transport van en naar de grotere bedrijfsconcentraties wordt zo snel mogelijk naar het hogere wegennet afgeleid. Aangezien de N14 als bovenlokale verbinding werd geselecteerd, wordt het verkeer naar deze weg afgeleid. Op die manier moet de N13 haar functie als fiets- en openbaarvervoeras kunnen waarmaken.



Het recreatief fietsnetwerk koppelen aan de ruimtelijke structuur

De oost-westroutes ontsluiten de gemeente, de noord-zuidroutes doordringen de gemeente en maken de kortsluiting tussen de ontsluitende routes. De groene lap-pendekens (Paddekotse Heide en Torennen/Kloosterheide), het betrekkelijk groen en intact gebleven Molenheide, het kleinschalig landschap van Visseneinde en het vrij gave landschap van Zwart Water ondersteunen de recreatieve potenties van de noord-zuidroutes. Op plaatsen waar de fietsroutes de Netevallei verlaten (in Nijlen Grote Nete oost) kan een zigzagroute over de vallei worden gemaakt die gekoppeld wordt aan de bakengroepen in deze vallei en die fragmentarisch gebruik maakt van de Netedijken. Het vormt een alternatief voor het continu verharderen van de Netedijken, waarbij een evenwicht gezocht wordt tussen de rust, de natuurwaarden en de recreatieve potenties van de vallei.



V GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

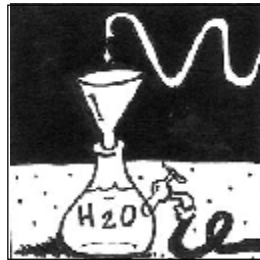
1 Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

Kaart 22: Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

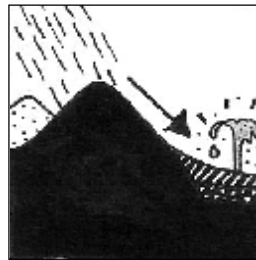
1.1 Doelstellingen



Valleien als dragers van de ecologische infrastructuur



Ruimtelijke condities voor een integraal waterbeheer



Vrijwaren en versterken van structuurbepalende ecologische processen



Aandacht voor cultuurhistorische aspecten



Bouwen aan een draagvlak



Zoeken naar harmonie tussen de open ruimtet functies

Valleien als drager van de ecologische infrastructuur

Het duurzaam behoud van de natuurlijke structuur in Nijlen is gebonden aan de uitbouw van de ecologische infrastructuur en het doorbreken van barrières, die door de verstedelijking sterk aanwezig zijn.

Het aanduiden van de elementen van de ecologische infrastructuur is een expliciete taak voor het gemeentelijk niveau. De hoge dichtheid aan valleien in Nijlen biedt een geschikt kader om de ecologische infrastructuur op te enten. De grotere valleien maken integraal deel uit van de natuurlijke structuur. Deze lineaire structuren met fysische beperkingen voor bodemgebruik vormen de zoekzones voor uitbouw van de ecologische infrastructuur.

Ruimtelijke condities voor een integraal waterbeheer

Geïntegreerd in de verschillende domeinen van het gemeentelijk beleid moeten randvoorwaarden ingebouwd worden die integraal waterbeheer mogelijk maken en ondersteunen.

Een afstemming van het milieubeleid, het ruimtelijke orderingsbeleid en het waterbeheer is een essentiële voorwaarde. Aandacht wordt daarbij besteed aan zowel waterkwaliteit als aan waterkwantiteit.

Vrijwaren en versterken van structuurbepalende ecologische processen

Vanuit de specifieke eigenheid van Nijlen, met de afwisseling van ruggen en depressies en de grote dichtheid aan valleien, gaat bijzondere aandacht naar ecologische processen die aan de basis liggen van de typische natuurwaarden, zoals winteroverstromingen en infiltratie - kwelrelaties. Inzake winteroverstromingen moet gezocht worden naar gebieden waar deze kunnen geïntroduceerd worden. Voor infiltratie- en kwelgebieden moeten de nodige randvoorwaarden bepaald worden om deze te kunnen vrijwaren.

Aandacht voor cultuurhistorische aspecten

In Nijlen hangt de natuurlijke structuur sterk samen met relictten, die verwijzen naar het traditionele landschap. Niet enkel de natuurwaarden zijn hier van belang maar ook de cultuurhistorische waarde. Naast relictvegetaties zijn vooral relictlandschappen of -landschapspatronen van belang. In het bijzonder gaat de aandacht naar heidelandschappen (Kesselse Heide, Kruiskensberg), de valleilandschappen, het traditionele ontginningsspatroon in de omgeving van de Visbeek, de bosrelictten en de oude bossen van de kasteelparken.

Bouwen aan een draagvlak en zoeken naar harmonie tussen de openruimtefuncties

Het creëren van de gewenste ruimtelijke condities voor de natuurlijke structuur kan leiden tot een conflict met andere ruimtegebruikers. Dit is in het bijzonder het geval binnen de gebieden van de ecologische infrastructuur, waar niet natuur maar een ander bodemgebruik (meestal landbouw) hoofdgebruiker is. In dergelijke gebieden moet gestreefd worden naar een evenwichtige invulling waarbij kansen voor de verschillende sectoren behouden blijven.

Het is van fundamenteel belang dat de natuurdoelstellingen mee gedragen worden door de verschillende gebruikers van het landelijk gebied en in het bijzonder de landbouw. Het is bovendien aangewezen dat de landbouw als hoofdbeheerder actief deelneemt in de realisatie ervan. Beheersovereenkomsten e.d. bieden hiervoor mogelijk een geschikt instrumentarium.

Recreatief medegebruik kan enerzijds een positief effect hebben op de bewustmaking van de mens voor natuurwaarden en zorgt onrechtstreeks voor een economische waardering van de natuur. Anderzijds houdt recreatief medegebruik van biologisch waardevolle en kwetsbare gebieden steeds risico's in voor de natuurwaarden door een onvermijdelijke toename van de verstoring. De mate van verstoring en de invloed ervan op de natuurwaarden is afhankelijk van de aard van het recreatief gebruik enerzijds en van de aard van de natuurwaarden anderzijds. Een gebiedsgerichte afstemming van de intensiteit van het recreatief gebruik is aangewezen.

1.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

1.2.1 Natuurconcentratiegebieden

Natuurconcentratiegebieden vormen door hun afmetingen en door de dominante natuurfunctie de zwaartepunten van de natuurlijke structuur. Waar ze het lokale karakter overstijgen, behoren deze gebieden mogelijk tot wat door het Vlaamse Gewest zal afgebakend worden als Grote Eenheden Natuur of Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GEN en GENO¹⁶). Volgende natuurconcentratiegebieden kunnen onderscheiden worden:

- aanname voor GEN en GENO
 - het gedeelte van de Kleine Netevallei ten westen van de N116
 - de Kesselse Heide, Goor en Hoogbos

- de Zwartwaterse Bossen - Kruiskensberg (binnen een groter geheel met Merodese Bossen – Bossen van Herlaar)
- Grote Nete west – overstromingsgebied - Kesselhof

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden en ecologische processen

Natuur is en blijft de hoofdfunctie. Via bestemming, inrichting en beheer moeten de nodige condities gecreëerd worden om de natuurlijke ecotopen te herstellen of verder te ontwikkelen. De ecologische processen die vaak aan de basis liggen van de natuurwaarden, moeten daarbij gevrijwaard of hersteld worden.

Andere gebruiksfunctie zijn ondergeschikt

Andere gebruiksfuncties zijn ondergeschikt; medegebruik is mogelijk in de mate dat de natuurfunctie niet in het gedrang komt. Beheer door de landbouw (via beheersovereenkomsten) is mogelijk maar moet volledig afgestemd worden op de natuurfunctie.

1.2.2 Natuureilanden

Natuureilanden onderscheiden zich van natuurconcentratiegebieden door de beperktere afmetingen en door de geïsoleerde ligging tussen andere vormen van bodemgebruik. Volgende natuureilanden worden aangeduid :

- Salvator – Bist : voormalig militair domein + Bist
- Gooraard : natuurlijk brongebied van Bevelse Beek
- Lillo : beboste depressie in de vallei van de Nijlense Beek
- Fort van Kessel, voor wat betreft vleermuizenverblijfplaats en de bossen

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden

Als ontwikkelingsperspectief wordt het behoud en de ontwikkeling van de natuurwaarden vooropgesteld. Andere functies zijn ondergeschikt aan de natuurfunctie. Via bestemming, inrichting en beheer moeten hiervoor de nodige condities gecreëerd worden.

Gebiedsgericht invullen van de rol in de ecologische infrastructuur

Door de geïsoleerde ligging is het beleid eveneens gericht op een functionele uitbouw van de rol als stapsteen binnen de ecologische infrastructuur. Verder moeten de ontwikkelingsperspectieven afgestemd worden op specifieke eisen van de aanwezige natuurwaarden (conform onderstaande tabel).

¹⁶ De afbakening is tot op heden nog niet gebeurd.

Tabel 20: Ontwikkelingsperspectieven voor de natuureilanden

Natuureiland	Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven
Salvator – Bist	Gevarieerd bos met eveneens een sociale functie, verder in te vullen waar niet gerealiseerd
Fort van Kessel	Vrijwaren geschikte condities voor de vleermuizen, bosontwikkeling rondom het fort
Gooraard	Beschermen als natuurlijk bron (kwel) gebied
Lillo	Beleid gericht op behoud en ontwikkeling valleibos

1.2.3 Natuurverbindingengebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

Het aanduiden van natuurverbindingengebieden is een provinciale taakstelling. In het RSPA werden volgende (natte) natuurverbindingengebieden in Nijlen aangeduid :

- de vallei van de Grote Nete
- de vallei van de Kleine Nete, voor zover deze geen deel uitmaakt van een GEN of GENO

In een natuurverbindingengebied is de natuurfunctie ondergeschikt aan andere functie(s). Het beleid is gericht op het behoud van onbebouwde delen en op het behoud, herstel en ontwikkeling van de kleinere natuurgebieden en kleine landschapselementen.

In het RSPA werd eveneens de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang aangeduid. Deze bevatten een verzameling van kleine landschappelijke en natuurlijke elementen. Ze werden aangeduid op basis van hun zeldzaamheid, hun hoge ecologische kwaliteit, het feit dat ze structuurbepalend zijn op bovengemeentelijk niveau of omdat ze zich uitstrekken over verschillende gemeenten. In Nijlen betreft het volgende gebieden: Bogaartsheide – Visseneinde en Moleneinde - Nijlense Beek. Deze gebieden sluiten aan bij de natuuraandachtsgebieden van de vallei van de Grote Nete. In deze gebieden is het beleid gericht op de ontwikkeling van kleinere natuurgebieden en kleine landschapselementen en het behoud van de niet-bebouwde onderdelen.

De gemeente ondersteunt de aanduiding van deze gebieden en vertaalt de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven door de aanduiding van corridors en door inpassing van de ontwikkelingsperspectieven in de gewenste agrarische structuur (zie verder).

1.2.4 Corridors en ecologische infrastructuur op gemeentelijk niveau

Naargelang de ruimtelijke condities wordt een onderscheid gemaakt tussen corridors in de natte sfeer (natte corridors) en corridors in de droge sfeer (droge corridors). Volgende corridors worden aangeduid :

Natte corridors:

- Bevelse Beek
- Visbeek
- Nijlense Beek en Kleine Beek
- Lindekensbeek (voor zover niet afgebakend als natuurconcentratiegebied)
- Elstbeek

Droge corridors in de open ruimte:

- kleinschalig landschap tussen Bevelse Beek - Visbeek en Lindekensbeek
- kleinschalig landschap tussen Bevelse Beek en Goor (Visseneinde)

Droge corridors geënt op groen lappendeken in de woonomgeving

- tussen Grote en Kleine Nete via omgeving Kessel west (Salvator) (verbinding op basis van natuureiland en groene elementen binnen groen lappendeken Torenven – Kloosterheide)
- tussen Nijlense Beek – Kleine Beek en Kleine Nete over de Paddekotse Heide

Ontwikkeling van de verbindingfunctie in afweging met andere gebruiksfuncties

Corridors zijn essentiële schakels in de ecologische infrastructuur op het gemeentelijk niveau. In corridors worden de ruimtelijke condities geschapen om een functionele ecologische verbinding tussen natuurconcentratiegebieden en natuureilanden mogelijk te maken. De precieze aard van de verbindingfunctie is afhankelijk van de specifieke natuurwaarden.

Corridors doorkruisen gebieden waar natuur niet de hoofdfunctie is en die mogelijk deel uitmaken van de agrarische structuur of de nederzettingsstructuur. Het realiseren van de natuurdoelstellingen moet steeds afgewogen worden tegen de gewenste ontwikkelingen van de andere structuurbepalende functies. De afstemming op hoofdgebruiker landbouw wordt uitgewerkt in de typologie van de gewenste agrarische structuur (type eenheden).

Waterlopen centraal in de natte corridors

Corridors in de natte sfeer zijn geënt op waterlopen, waarbij de waterloop en delen van de vallei de dragers vormen van de verbindingsmogelijkheden. De aandacht gaat daarbij onder meer naar de oevers. Ook zeer natte gronden met beperkingen voor de landbouw bieden mogelijkheden in zoverre het functioneren van de agrarische structuur dit toelaat.

Kleine landschapselementen centraal in de droge corridors

In droge corridors worden de verbindingsmogelijkheden geënt op andere, in hoofdzaak bestaande, kleine landschapselementen (houtkanten, bosjes, bermen, perceelsranden,...). De verbindingsfunctie moet gevrijwaard worden binnen de randvoorwaarden van de andere deelstructuren.

Effectvermindering van barrièrewerking

Het doorbreken van barrières is essentieel onderdeel van een beleid gericht op de ontwikkeling van de ecologische infrastructuur en het vrijwaren van verbindingsmogelijkheden. Waar drukke verkeerswegen of verstedelijkte ruimten gelegen zijn binnen natuurconcentratiegebieden, natuureilanden of op corridors, gaat extra aandacht naar een effectvermindering van de barrièrewerking:

- verstedelijking Kessel west
- Vallei Kleine Nete (passage van de Emblemse en Broechemsesteenweg)
- Nijlense beek - passage Nijlen centrum
- Lindekensbeek – passage Berlaarsesteenweg
- Bevelse Beek – passage weg Bevel -Nijlen
- Kruiskensberg – passage Kruiskensbaan – passage Heikant
- Het Goor – passage spoorweg + Koningsbaan + industrie

1.2.5 Verwevingsgebieden

Het RSV voorziet de afbakening in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen van natuurverwevingsgebieden. In natuurverwevingsgebieden kunnen naast de natuurfunctie ook andere verzoenbare functies nevensgeschikt voorkomen en mag de ene functie de andere niet verdringen. Vanwege het voorlopig ontbreken van een definitieve afbakening zal via een ruwe zoneringsplan een aanname hieromtrent gebeuren.

Volgende gebieden (Tabel 21) worden aangeduid als aanname - natuurverwevingsgebieden (in overlap met agrarische structuur, recreatieve structuur of bosstructuur):

Tabel 21 aanname verwevingsgebieden

1 Naam locatie	2 Aanname verwevingsfuncties
3 Goor	4 Natuur * bos
5 Fort en omgeving	6 Natuur * bos
7 Delen ten noordwesten en ten noordoosten van de kern van Kessel, aansluitend op de Kleine Nete	8 Natuur * bos
9 Zwartwaterse Bossen en omgeving	10 Natuur * landbouw * bos
11 Grote Nete oost, inclusief Kesselhof	12 Natuur * bos * landbouw
13 Elzen, inclusief valleien van de Rotbeek en de Lindekensbeek aansluitend op de Grote Nete	14 Natuur * landbouw
15 Kleine Nete en Laak in het noorden van de gemeente	16 Natuur * landbouw

Bron: advies ARP, plenaire vergadering + informeel overleg met AMINAL dd 27.06.03

Aan het Vlaamse Gewest wordt gesuggereerd om geen bestaande bedrijfszetels op te nemen in natuurverwevingsgebied.

1.2.6 Gebieden van medegebruik

Medegebruik onderscheidt zich van verweving doordat de natuurfunctie ondergeschikt is aan een andere hoofdfunctie (meestal landbouw). De hoofdfunctie stelt de randvoorwaarden waarbinnen het medegebruik kan plaatsvinden. Hierbij worden gradaties onderscheiden, verder uitgewerkt in de typologie van de gewenste agrarische structuur.

Algemeen wordt gestreefd naar medegebruik door natuur in de valleigebieden, voor zover deze al geen deel uitmaken van GEN, GENO of natuurverbindingsgebieden ter ondersteuning van de corridorfunctie. Ook delen van de agrarische structuur komen in aanmerking voor medegebruik. De typologie binnen de gewenste agrarische structuur duidt deze gebieden aan. Binnen de vallei van de Nijlense Beek – Kleine Beek wordt enkel de oostelijke omgeving van de St. Antoniushoeve specifiek aangeduid als gebied voor medegebruik. Aan Visseneinde zal het medegebruik zich concentreren ter hoogte van de elementen van de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, die het landschap een kleinschalig karakter geven.

1.2.7 Aandachtsgebieden inzake structuurbepalende ecologische processen

Ecologische processen kunnen structuurbepalend zijn voor de natuurlijke structuur. Het kwalitatief vrijwaren van deze processen is essentieel voor het functioneren van de natuurlijke structuur. Dit kan voor de hoofdfunctie van het gebied randvoorwaar-

den inhouden, die gespecificeerd moeten worden in afweging met de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofdfunctie. Afbakening en uitwerking van de randvoorwaarden worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de precieze aanduiding is nader hydrologisch onderzoek vereist. We onderscheiden aandachtsgebieden: kwel-, veen-, winteroverstromings- en infiltratiegebieden. Volgende aandachtsgebieden inzake ecologische processen worden aangeduid, uitgaande van de bestaande fysische terreinkenmerken.

Tabel 22: Aandachtsgebieden ecologische processen

Aandachtsgebied	Ecologische processen
Vallei Kleine Nete - Steenbeemden	Veevorming, kwel, winteroverstroming
Vallei Kleine Nete - Vogelzang	Veevorming, kwel, winteroverstroming
Vallei Grote Nete -ten westen van Bart	Veevorming, kwel, winteroverstroming
Vallei Grote Nete – Kruiskensberg	Veevorming, kwel
Vallei Nijlense Beek – zuiveringsstation	Veevorming
Elzen	winteroverstroming
Vallei Visbeek – nabij monding	Kwel
Zwart Water – verwevingsgebied	Kwel
Goor	Kwel
Goorwaard – natuureiland	Kwel
Kesselse Heide	Infiltratie
Bart – Bogaertsheide	Infiltratie
Salvator	Infiltratie
De Halm – Waaiberg	Infiltratie
Groene lappendekens	infiltratie

Tegengaan ontwatering en verdroging in aandachtsgebieden veenvorming

In aandachtsgebieden veenvorming moet bij de inrichting van het gebied een voldoende hoge permanente grondwaterstand nagestreefd worden, door onder meer het vermijden van snelle ontwatering. De afmetingen van het gebied kunnen sterk variëren.

Ecologisch beekherstel in aandachtsgebieden winteroverstroming

De inrichting moet gericht zijn op het vrijwaren of lokaal terug herstellen van winteroverstromingen binnen de randvoorwaarden gesteld door o.m. agrarische structuur en nederzettingsstructuur. Mogelijke strategieën zijn het selectief verwijderen van

dijksegmenten en het herinrichten van oude meanders. Voor de waterlopen eerste en tweede categorie moet dit ontwikkelingsperspectief als suggestie beschouwd worden naar de bevoegde overheid. Nieuwe infrastructuur binnen winterbeddingen moet vermeden worden.

Natuurontwikkeling in aandachtsgebieden kwel

In een aandachtsgebied kwel worden de fysische omstandigheden gevrijwaard om kwel te laten optreden. Verontreiniging moet vermeden worden. In een aantal van de aangeduide kwelzones moet de functie als brongebied van één of meerdere waterlopen gevrijwaard worden: Goor (brongebied Elstbeek, Visbeek), Gooraard (brongebied Bevelse beek).

“Bijhouden” van niet verontreinigd regenwater in aandachtsgebieden infiltratie

Een aandachtsgebied infiltratie vervult door zijn hogere ligging en onbebouwde karakter een essentiële rol in het opvangen van niet-verontreinigde hemelwater. Binnen de natuurlijke structuur is dit essentieel om de “voeding” van kwelzones te vrijwaren. Ook buiten de natuurlijke structuur hebben deze infiltratiegebieden een belangrijke functie, zoals het uitvlakken van de piekdebieten in waterlopen (overstromingsrisico's) en het bufferen van water in functie van de basisbehoeften (drinkwater,...). Het infiltratievermogen wordt maximaal gevrijwaard door het vermijden van verharding en het “bijhouden” van water (bezinking eerder dan systematisch snelle afvoer). Ook verontreiniging van grondwater moet hier vermeden worden.

1.2.8 Natuur in de stedelijke omgeving

Binnen het verstedelijkt gebied hebben groene elementen vaak vooral een sociale functie en een landschappelijke belevingsfunctie. De natuurfunctie komt daarbij op de tweede plaats.

Groene lappendekens

In de groene lappendekens wordt gestreefd naar een mozaïek van bebouwde ruimte en groene elementen. In Nijlen worden volgende groene lappendekens aangeduid:

- Zone Torenven – Kloosterheide
- Zone Paddekotse Heide
- Zone Wijngaardberg

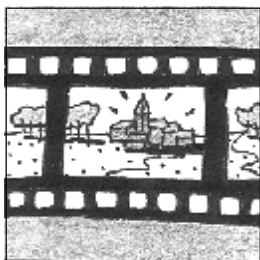
Binnen deze lappendekens moeten de bestaande en te behouden groene elementen bijdragen tot kleinschalige natuurverbindingen tussen openruimte elementen. In de zone Torenven - Kloosterheide blijft daardoor een kleinschalige verbinding mogelijk

tussen de Netevallei. In de zone Paddekotse Heide moet een kleinschalige verbinding mogelijk blijven tussen de Kleine Netevallei en de vallei van de Kleine Beek.

2 Gewenste landschappelijke structuur

Kaart 23: Gewenste landschappelijke structuur

2.1 Doelstellingen



Erkenning van de landschappelijke structuur als continuïteit



Erkenning van landschappelijke kwaliteiten



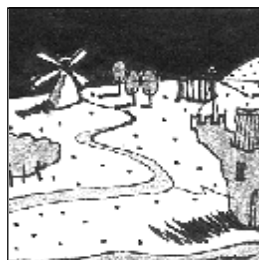
Behoud van landschappelijke diversiteit



Accentueren van grenzen en overgangen



Visueel 'vertalen' van het fysisch systeem



Respecteren van traditionele landschappen

Erkenning van de landschappelijke structuur als continuïteit

Een gewetensvolle aanpak van het begeleiden van processen in het landschap zal altijd rekening moeten houden met de continuïteit binnen dat landschap. Een dergelijke aanpak zal een middenweg betekenen tussen het uitvlakken van het bestaande en het integraal behouden van een bepaald landschappelijk patroon. Deze continuïteit vertaalt zich in de landschappelijke structuur, als functionele drager en beelddrager van het landschap. De landschappelijke structuur heeft daarmee een langlopende waarde; ontstaan en ontwikkeling, kortom de geschiedenis van een landschap, komen in de structuur tot uitdrukking. Vanuit dit perspectief legt de gewenste landschappelijke structuur randvoorwaarden op aan alle activiteiten die er plaatsvinden.

Erkenning van landschappelijke kwaliteiten

Historiciteit (erfgoedwaarde), diversiteit en herkenbaarheid (identiteit) worden erkend als landschappelijke kwaliteiten.

Behoud van landschappelijke diversiteit met aandacht voor de samenhang

Op fysisch-geografisch vlak ligt Nijlen op het kruispunt tussen de Centrale Kempen, de Kempen van Waver en Heist en het Kempische Heuvelland, hetgeen zich vertaalt in een belangrijke landschappelijke diversiteit. De ligging in de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied versterkt dit nog. De herkenbaarheid van deze verschillen wordt als kwaliteit erkend en het vrijwaren en versterken ervan geldt als doelstelling.

Een banalisering en een uniformisering van de landschappen moet tegengegaan worden. Verstedelijking en grootschalige ingrepen in het landschap kunnen deze processen in de hand werken en moeten daarom onder strikte randvoorwaarden geplaatst worden.

Doorheen de verschillen is er een belangrijke samenhang tussen de landschappen, die essentieel is voor het functioneren ervan. In het behoud van de diversiteit moet deze samenhang gerespecteerd worden.

Accentueren van grenzen en overgangen

Landschappen gaan vaak geleidelijk in elkaar over. Soms is sprake van scherpe grenzen. Het accentueren van deze grenzen en overgangen kan de landschappelijke identiteit verhogen.

Visueel "vertalen" van het fysisch systeem

Een landschap is opgebouwd uit landschapselementen en –componenten¹⁷, waarbij het fysisch systeem een sleutelrol speelt. Het fysisch systeem heeft in Nijlen een

¹⁷ een verklaring van deze begrippen wordt gegeven in het informatief gedeelte.

sterk structurerend karakter: valleien, depressies en lokale verhevenheden. Het visueel accentueren van de structurerende werking van het fysisch systeem kan een bijdrage leveren aan de herkenbaarheid van het landschap. Dit kan gebeuren door behoud en versterking van structurerende elementen en componenten.

- valleien: Referentielandschap is hetzij een halfopen landschap gedomineerd door graslanden (referentie: beemdenlandschap), hetzij een besloten landschap met opgaande begroeiing (referentie: rietlanden en broekbossen).
- Diestiaanbulten: In de eerste plaats kan het vrijwaren van de open ruimte een bijdrage leveren tot de visuele aanwezigheid. In de tweede plaats kan door het behouden of versterken van contrasten (open en besloten) een lokale verhevenheid geaccentueerd worden.
- depressies: De herkenbaarheid van een depressie hangt in belangrijke mate samen met de mate waarin het bodemgebruik als 'natuurlijk' ervaren wordt.

Respecteren van traditionele landschappen en landschapspatronen

Traditionele landschappen of landschapspatronen verwijzen naar langlopende bodemgebruiksvormen uit het verleden en hebben in die zin een belangrijke erfgoedwaarde. Behoud betekent geenszins een fossiliseren van het bestaande maar het inpassen van nieuwe elementen in de hoofdlijnen van de bestaande structuur, waarbij gestreefd wordt naar het versterken van de regionale identiteit van het landschap. Grondregels zijn hierbij het respect voor de natuurlijke, fysisch-geografische basis en de cultuurhistorische eigenheid van het landschap.

2.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

In het informatief gedeelte werden de structuurbepalende landschappelijke elementen aangeduid. Deze lijst vormt de basis voor het definiëren van de ruimtelijke beleidscategorieën. Ze kunnen samengevat worden onder de noemers structurerende landschapselementen en –componenten, gave landschappen, nieuwe landschappen en openruimteverbindingen. Het beleid is erop gericht de structuurbepalende elementen en componenten te behouden of te versterken. Voor elk van de beleidscategorieën worden deze (te behouden / te versterken) elementen en componenten aangegeven.

2.2.1 Structurerende reliëfelementen

In het overwegend vlakke Nijlense landschap zijn een aantal reliëfelementen structuurbepalend. Ze zijn visueel duidelijk aanwezig en verwijzen naar de karakteristie-

ken van het onderliggende fysische systeem (ijerzandsteen van het Diestiaan). Volgende structurerende reliëfelementen worden aangeduid

Tabel 23: Structurerende reliëfelementen - ontwikkelingsperspectieven

Reliëfelement	Te behouden / versterken elementen en componenten
Kruiskensberg	markant reliëfverschil t.o.v. de Netevallei beboste karakter t.o.v. open Netevallei ontbreken van bebouwing zowel op Kruiskensberg als in de Netevallei
Carolusberg	Open, onbebouwde zichtassen Dominant agrarisch gebruik in de omgeving Verder te ontwikkelen beboste percelen nabij de top

2.2.2 Structurerende hydrografische elementen

Grote valleien hebben door hun barrière- en corridorwerking en hun karakteristieke fysische milieu een belangrijke structurerende werking in Nijlen. Naast de essentiële functie in onder meer de natuurlijke structuur vervullen ze eveneens een belangrijke rol in de landschappelijke structuur. Het structurerend karakter van Grote en Kleine Nete overschrijdt het gemeentelijk niveau. Andere structurerende hydrografische elementen zijn:

- vallei van de Laak (vormt een geheel met de vallei van de Kleine Nete)
- vallei van de Kleine Beek
- vallei van de Nijlense Beek
- vallei van de Lindekensbeek – Rotbeek
- vallei van de Bevelse Beek vanaf Gooraard
- vallei van de Visbeek
- depressie van het Zwart Water

De functietoekenning aan elk van deze valleien en depressies in de gewenste natuurlijke structuur, garandeert minimaal het behoud van de structuurbepalende elementen en componenten. Verder kan voor een aantal valleien in samenhang met de omgeving een ontwikkelingsplan opgesteld worden, dat als toetskader geldt bij onder meer inplanting van nieuwe infrastructuur of bij grootschalige landschapsingrepen. Oeverversteving, bedijking en ontsluiting zijn bijzondere aandachtspunten.

2.2.3 Bakens als structurerende elementen

Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren dikwijls als oriënteringspunten in het landschap (kasteelparken e.d.). Volgende bakens worden aangeduid: het Fort van Kessel en het Kasteel Kesselhof zijn bakens die het lokale niveau overstijgen, respectievelijk als onderdeel van de bovenlokale bakengroep buitenste fortengordel rond Antwerpen en als onderdeel van een grensoverschrijdende bakensreeks "kasteelparken benedenloop Grote Nete" (cfr RSPA). Andere bakens zijn:

- puntbakens: Kasteel Biest, Kasteel Torennen, Kasteel Goor, Kasteel Steinhof, Kasteel Tibourschans, Blauwe Hoeve
- lijnbakens kasseiweg Bogaertsheide: oude kasseiweg geflankeerd door bomerijen, die als karakteristiek lijnvormig landschapselement sterke invloed heeft op de landschapsbeleving.

Elk van de deze bakens dient behouden te worden met respect voor de cultuurhistorische authenticiteit. De bebouwing op en in de omgeving van deze karakteristieke elementen dient op een dergelijke wijze te worden vorm gegeven dat de elementen visueel gevrijwaard of versterkt worden.

2.2.4 Markante terreinovergangen als structurerende componenten

Markante terreinovergangen vormen een overgang tussen twee duidelijk verschillende landschappen. Dikwijls gaat de overgang gepaard met een verschil in bodemgebruik, percelering of openheid-geslotenheid. Volgende markante terreinovergangen worden aangeduid (met aanduiding van structuurbepalende elementen en componenten):

- overgang deelruimte Nijlen centrum – deelruimte Nijlense Beek
 - overgang tussen verstedelijkte zandrug Nijlen-Bouwel en het rurale landschap van Nijlense Beek
 - structurerende elementen en componenten: verschillen in bodemgebruik (bebouwing - landbouw), verschil in openheid van het landschap, spoorlijn als scherpe grens
- overgang Kessel centrum - Lindekensbeek
 - abrupte overgang tussen bebouwde weefsel van Kessel en het halfnatuurlijke landschap van Elzen - Rotbeek
 - structurerende elementen en componenten: verschil in bodemgebruik (bebouwing - valleilandschap), verschil in bodemtype (droog - nat)
- grens winterbedding Grote Nete

- overgang tussen valleilandschap (plaatselijk gaaf) en de hogere gronden
- structurerende elementen en componenten: verschillen in bodemtype (droog - nat alluviaal), verschil in bodemgebruik (extensiever in de vallei: dominant grasland, geen bebouwing)
- grens winterbedding Kleine Nete-Laak
 - overgang tussen valleilandschap (plaatselijk gaaf) en de hogere gronden
 - structurerende elementen en componenten: verschillen in bodemtype (droog - nat alluviaal), verschil in bodemgebruik (extensiever in de vallei: dominant grasland, geen bebouwing)

De structurerende landschapselementen en –componenten, zoals hierboven aangegeven, dienen te worden behouden en versterkt.

2.2.5 Gave landschappen

Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen:

- relictten van traditionele landschappen: valleilandschappen, heidelandschappen
- relictten van landschapspatronen: kleinschalig landschapspatroon, (bron)depressies

Tabel 24: Overzicht van de gave landschappen

Gaaf landschap	Structurerende elementen en componenten
Valleilandschap	
Delen van de Vallei van de Kleine Nete	Besloten in het westen, halfopen in het oosten
Delen van de Vallei van de Grote Nete	Overwegend halfopen, lokaal (park)bos
Benedenloop Visbeek	Kleinschalig, halfopen tot besloten
Lindekensbeek - Rotbeek – Elzen	Overwegend besloten met open doorkijken
Heidelandschap	
Kesselse Heide	Heide, open karakter
Relicten op Kruiskensberg	Heide, open karakter
Kleinschalig landschap	
Visseneinde	Oude bosrelictten, houtkanten
Brondepressie	
Goor	Brongebied kwel, veen en oude relictbossen
Zwartwater	Natte gronden en extensief agrarisch gebruik

Bij de gave landschappen staan het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en –componenten voorop.

Valleilandschappen: behoud herkenbaarheid valleikarakter

In een vallei wordt het landschapsbeeld in belangrijke mate gedictieerd door beperkende randvoorwaarden van het fysisch systeem (natte alluviale gronden, veen, winteroverstromingen) die een intensief bodemgebruik niet toelaten. Een typisch valleilandschap wordt gekenmerkt door volgende elementen en componenten:

- halfopen, kleinschalige landschappen met graslanden (referentie beemdenland-
schap
- besloten landschappen met broekbos, rietland en moerasvegetatie

Valleilandschappen worden gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door nieuwe infrastructuur en bebouwing. De natuurlijke loop van de rivier of beek wordt behouden (of hersteld). De structurerende elementen en componenten worden behouden of versterkt.

Heidelandschap: vermijden van volledige verbossing

Het heidelandschap verwijst naar het traditionele agrarische stelsel van de Kempen (potstalsysteem) waarin de heide een belangrijke functie vervulde. Het heidelandschap wordt bepaald door een afwisseling van open heidegebieden, graslanden en besloten gebieden met opgaande begroeiing (bossen en struwelen). Gradiënten samenhangend met een gaaf microreliëf kunnen mede structuurbepalend zijn.

Kleinschalig landschap : behoud kleinschaligheid

Een kleinschalig perceleringspatroon en het voorkomen van kleine landschapselementen zijn de kenmerken van het traditionele agrarische landschap in de regio. Waar de invulling (bodemgebruik) doorheen de eeuwen geëvolueerd is, is lokaal het perceleringspatroon bewaard gebleven. In deze landschappen staat het behoud van het perceleringspatroon voorop. Het behoud en de ontwikkeling van kleine landschapselementen moet de visuele herkenbaarheid van dit landschap verhogen.

Depressies en brongebieden: behoud fysische kenmerken

In gebieden met kwel of een slechte natuurlijke ontwatering legt het fysisch systeem beperkingen op voor het bodemgebruik, hetgeen zich weerspiegelt in het landschapsbeeld. Traditioneel werden deze gebieden getypeerd door broekbossen of natte heide. Lokaal zijn hiervan aspecten bewaard gebleven. In deze gebieden staat het behoud van de structurerende elementen en componenten voorop.

2.2.6 Nieuwe landschappen

In nieuwe landschappen is dermate ingegrepen op de traditionele structuren dat de herkenbaarheid ervan vervaagd of verdwenen is. Volgende nieuwe landschappen, ontstaan als gevolg van een inkleuring als woongebied van beboste duinen en voormalige heide, kunnen aangeduid worden:

- Paddekotse Heide
- Torennen – Kloosterheide
- Molenheide

Behoud en eventuele versterking van resterende elementen en componenten van de oorspronkelijke structuren staan voorop. Concreet betekent dit het behoud van het besloten boskarakter en het behoud van de nog resterende reliëfstructuren en microreliëf (meest relevant voor Molenheide). Deze randvoorwaarden worden vertaald in specifieke ontwikkelingsperspectieven bij de gewenste nederzettingsstructuur.

2.2.7 Openruimteverbindingen

Openruimteverbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten in de buurt van sterk bebouwde (verstedelijkte) gebieden. Volgende openruimteverbindingen worden aangeduid :

- Kesselse Heide – Goor
- Bevelse Beek (doorbreken van woonlinten tussen Nijlen en Bevel)

Het beleid is gericht op het enerzijds voorkomen van het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden zodat de verschillende bebouwde entiteiten herkenbaar blijven en het verzorgen van verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende functies van het buitengebied anderzijds. De verbinding moet maximaal gevrijwaard worden van bebouwing en nieuwe infrastructuur. Ook bossen die de grens van het bebouwde weefsel markeren moeten gevrijwaard worden: onder meer de bossen van Molenbos tussen Nijlen en Bevel.

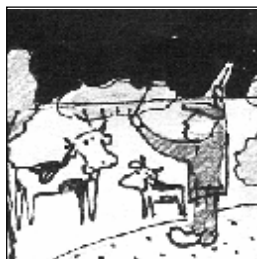
3 Gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

Kaart 24: Gewenste agrarische structuur

3.1 Doelstellingen



Grondgebonden veeveelt als drager



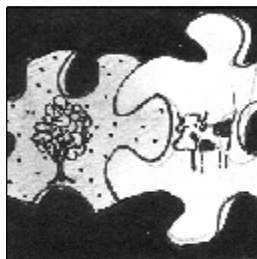
Landbouw als beheerder van de open ruimte



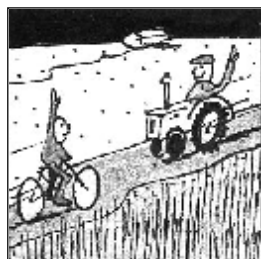
Ruimtelijke condities voor een leefbare, duurzame landbouw



Het fysisch systeem als onderlegger bij het aanduiden van zones van graslandgebruik en bouwvrije zones



Sturen van verweving met natuur en landschap



Sturen van verweving met recreatie

Grondgebonden veeveelt als drager, geen nieuwe grondloze landbouw

De grondgebonden veehouderij is en blijft de ruimtelijke drager van de landbouw en de belangrijkste beheerder van de open ruimte. De gemeente ondersteunt daarmee de doelstellingen geformuleerd in het RSV en het RSPA.

Een uitzwerming van serres vanuit het serreland van St.-Katelijne-Waver is niet gewenst. De vallei van de Grote Nete is de noordgrens van het serreland. Ook een verdere uitbouw van de grondloze veeveelt is niet gewenst.

Landbouw als “verruimde” beheerder van de open ruimte

Ook nu nog is de landbouw de grootste ruimtegebruiker. In een niet uitgesproken landbouwgemeente als Nijlen is toch nog 25 tot 30 % van de gemeentelijke oppervlakte in agrarisch gebruik. Waar traditioneel landbouw en landschapsonderhoud hand in hand gingen, is dit niet langer het geval door de evoluties binnen de landbouw van de jongste decennia. Schaalvergroting, intensivering en de groeiende loskoppeling van de landbouw van het fysisch systeem leiden steeds meer tot conflicten. Anderzijds kan het opleggen van strikte randvoorwaarden zonder extra maatregelen de leefbaarheid van de landbouw in het gedrang brengen.

Eerder dan het onttrekken van grond uit de landbouw ten behoeve van natuur, landschap of recreatie, biedt een verruiming van het landbouwbeleid meer perspectieven voor een duurzame landbouw. Een verruiming van de landbouwfunctie betekent dat zich ontwikkelende nevenfuncties zoals plattelandstoerisme, natuur- en landschapsbeheer moeten gestimuleerd worden. Hiervoor moeten de nodige ruimtelijke en sociaal-economische condities geschapen worden (cfr RSPA).

Ruimtelijke condities voor een leefbare landbouw in economisch perspectief

Landbouw maakt deel uit van de ruimtelijk economische structuur. Dit betekent dat in het zoeken naar agrarische verbreding en vernieuwing rekening moet gehouden worden met de sociaal-economische aspecten van de agrarische bedrijfsvoering. Dit houdt in dat mogelijke randvoorwaarden inzake agrarische verbreding moeten afgewogen worden tegen de eisen van de leefbare landbouw. Inkomensverlies als gevolg van een lagere fysische productie bij een vernieuwd agrarisch beheer moet gecompenseerd worden.

Het fysisch systeem als onderlegger

Het opnieuw sterker afstemmen van de landbouw op het fysisch systeem vormt één van de basisvoorwaarden voor het integreren van natuur- en landschapsbeheer in de landbouw. Binnen de context van de moderne landbouw is een integrale afstemming niet haalbaar. Speciale aandacht gaat daarom naar delen van de valleien binnen de oorspronkelijke winterbeddingen.

Aanduiden van zones van dominant graslandgebruik in functie van agrarische verbreding

Waar de agrarische structuur en natuurlijke structuur overlappen kan een toetsing van de landbouw aan landschappelijke randvoorwaarden resulteren in “gewenste” en “minder gewenste” teelten. In deze gebieden kan teeltdifferentiatie opgelegd of gestimuleerd worden. In de mate dat een differentiatie in teeltkeuze lokaal en kleinschalig wordt toegepast, kan het een bijdrage leveren tot een duurzame verruimde landbouw. Voorwaarde daarbij is dat deze differentiatie geen hypotheek legt op het functioneren van het agrarisch gebied en dat de differentiatie logisch geënt is op het fysisch systeem (teeltkeuze in harmonie met natuurlijke bodemgeschiktheid). Delen van een aantal valleien en depressies kunnen als zone van dominant graslandgebruik afgebakend worden. Voor de concrete ruimtelijke begrenzing zal de bodemkaart (alluviale gronden van de winterbedding, bodemgeschiktheid) sturend werken. Hierbij zal de landbouwsector actief betrokken worden teneinde voldoende draagvlak te creëren.

Gradaties van verweving met natuur en landschap gebiedsgericht invullen

De gemeente ziet het integreren van multifunctionaliteit (verweving) binnen de landbouw in verschillende gradaties. Een eerste gradatie berust op het onderscheid tussen multifunctionaliteit in de rand (perceelsranden, bospercelen, landbouwwegen,...) en multifunctionaliteit op perceelsniveau (teeltkeuze, bemestingsniveau enz...). Een tweede gradatie berust op de mate dat de multifunctionaliteit uitgaat van vrijwilligheid of een afdwingbaar karakter heeft. De verschillende gradaties van multifunctionaliteit worden gebiedsgericht gedifferentieerd in functie van de ontwikkelingsperspectieven van de gebieden van de agrarische structuur. Beheers- en gebruiksovereenkomsten op vrijwillige basis zijn instrumenten van agrarische verbreding die overal toepasbaar zijn. Multifunctionaliteit op perceelsniveau kan enkel afgedwongen worden in verwevingsgebieden, waarvan de afbakening een gewestelijke aangelegenheid is.

Bouwvrije zones geconcentreerd in de valleien

In gewestelijke uitvoeringsplannen zullen bouwvrije zones afgebakend worden waar geen bebouwing (ook geen agrarische) kan toegelaten worden. In de mate dat op dit vlak beleidsruimte rest, zal ook de gemeente op kleine schaal bouwvrije zones aanduiden. In de bouwvrije zones zullen geen bestaande zetels opgenomen worden. De andere criteria voor afbakening zijn enerzijds gebaseerd op de potenties voor de (grondgebonden) landbouw en anderzijds op landschappelijke kwaliteiten¹⁸.

¹⁸ Volgende criteria worden in het RSV opgesomd :

- Belangrijke kwaliteiten of mogelijkheden voor grondgebonden agrarische functie in een groter geheel
- Aaneengesloten karakter van cultuurgronden

Verweving en medegebruik recreatie gebiedsgericht invullen

Door de ligging van Nijlen in het Neteland voorziet het RSPA belangrijke ontwikkelingsperspectieven voor recreatief medegebruik, waarbij de vallei van de Grote Nete als strategisch rustgebied bestempeld wordt. Inzake recreatief medegebruik worden door de gemeente enkel laagdynamische recreatievormen gestimuleerd. Gebruik van landbouwwegen als wandel- of fietsroute is in principe overal mogelijk maar mag het functioneren van de landbouw niet hypothekeren. Dit verdient bijzondere aandacht in de zwaartepunten van de agrarische structuur. Het integreren van recreatief medegebruik moet gericht zijn op wandel- en fietstoerisme en mag geen extra (gemotoriseerde) verkeersdruk genereren.

Duurzame landbouwsystemen

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor de landbouw baseert zich op een duurzame landbouwhuishouding. Dit houdt in dat stofstromen (nutriënten,...) zo goed mogelijk gesloten worden, verliezen beperkt worden, productiefactoren billijk verloond worden en een veilig en goedkoop voedselpakket kan aangeboden worden.

3.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

Uitgaande van de agrarische structuur op Vlaams en provinciaal niveau en met in acht name van het voorlopig ontbreken van een definitieve afbakening, wordt de agrarische structuur verder verfijnd op gemeentelijk niveau door het definiëren van ruimtelijke beleidscategorieën en hun ontwikkelingsperspectieven. Eveneens worden deze eenheden als uitgangspunt gehanteerd voor differentiatie van het ruimtelijk-agrarisch beleid. Hierbij wordt de agrarische structuur gedifferentieerd in 4 types, uitgaande van de agrarische eenheden zoals beschreven in het informatief gedeelte.

3.2.1 Type 1: Structureel sterke en kansrijke landbouw

Volgende gebieden worden afgebakend als agrarische eenheid type 1:

- Nijlense Beek
- Bart – Bogaertsheide, behoudens de delen in de vallei van de Grote Nete, die aangeduid worden als GEN of natuurverwevingsgebied
- Waaiberg – Heikant

-
- Ontbreken van bebouwing
 - Behoud van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijfsgebouwen net buiten de bouwvrije zone
 - Belangrijke landschappelijke kwaliteiten

Vrijwaren open ruimte en aanduiden bouwvrije zones

Het integraal vrijwaren van de open ruimte staat voorop. Er is geen ruimte voor bijkomende niet-agrarische bebouwing. Agrarische bebouwing sluit zoveel mogelijk aan bij bestaande bebouwing. Als bouwvrije zones kunnen aangeduid worden:

- Nijlense Beek: alluviale gronden + centrale deel van het interfluvium
- Bart - Bogaertsheide: alluviale gronden Grote Nete + resterende onbebouwde ruimte ten noorden ervan
- Waaiberg – Heikant: alluviale gronden Grote Nete + resterende onbebouwde ruimte ten noorden ervan

Ruimtelijke condities creëren i.f.v. grondgebonden landbouw

In deze zwaartepunten van de agrarische structuur moeten de nodige ruimtelijke condities gecreëerd worden om het functioneren van de grondgebonden landbouw duurzaam te bestendigen. Ruilverkaveling nieuwe stijl en landinrichting zijn mogelijke instrumenten. Andere functies en activiteiten zijn maar mogelijk in de mate dat ze de leefbare landbouw niet hypothekeren. Wel wordt ruimte gelaten voor agrarische verbreding op vrijwillige basis.

Ter hoogte van Bogaertsheide en Nijlense Beek dient afstemming te gebeuren op de ontwikkelingsperspectieven van de aanduiding als een gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (cf. RSPA).

Agrarische verbreding maar geen ruimte voor hobbylandbouw

Hobbylandbouw wordt ontmoedigd. Functiewijzigingen van landbouw naar horeca is niet gewenst. Het op bedrijfsniveau voorzien van beperkte toeristische faciliteiten (overnachtinggelegenheden, verkoop van hoeveproducten,...) is mogelijk in de mate dat landbouw de hoofdbron van inkomsten blijft.

Integratie van landschapsdoelstellingen op vrijwillige basis

Landschappelijke randvoorwaarden kunnen lokaal geïntegreerd worden op beperkte schaal en concentreren zich in de randzones. In deze zones kunnen ook zones van dominant graslandgebruik aangeduid worden, te realiseren via beheersovereenkomsten en op vrijwillige basis:

- winterbedding Kleine Beek ten oosten van de St. Antoniushoeve
- winterbedding Grote Nete¹⁹

¹⁹Het streven naar dominant graslandgebruik binnen de vallei van de Grote Nete wordt ondersteund de voorlopige visie van AMINAL afdeling Natuur m.b.t. deze vallei (cf. overleg dd. 27.06.03, verslag in bijlage)

In ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen de precieze modaliteiten van deze doelstelling vastgelegd worden.

3.2.2 Type 2: Verbrede landbouw in functie van landschappelijke kwaliteiten

Volgende gebieden worden afgebakend als agrarische eenheid type 2:

- Visseneinde
- Zwart Water, behoudens de delen die door het Vlaamse gewest aangeduid worden als natuurverwevingsgebied
- Paddekotse Heide, behoudens de delen die door het Vlaamse gewest aangeduid worden als natuurverwevingsgebied

Vrijwaren van de open ruimte, aanduiden van bouwvrije zones

De open ruimte moet gevrijwaard worden ter ondersteuning van de openruimtefuncties. In Zwart Water en Paddekotse Heide is geen ruimte voor niet-agrarische functies, maar wel voor hobbylandbouw. In deelruimte Visseneinde kan wel ruimte geboden worden voor aan de landbouw gerelateerde functies in de recreatieve sfeer, zoals maneges, kinderboerderijen of aan de landbouw gerelateerde diensten zoals veeartsen, voor zover het functiewijziging van bestaande gebouwen betreft en de nieuwe functies het lokale niveau niet overstijgen. Tevens moet vermeden worden dat niet-agrarische functies (wonen, horeca) het functioneren van het agrarisch gebied ondermijnen.

Als bouwvrije zones kunnen aangeduid worden:

- Zwart Water: centrale deel
- Paddekotse Heide: alluviale gronden Kleine Nete en Laak + resterende onbebouwde ruimte aansluitend in het zuiden.
- Visseneinde: alluviale gronden Bevelse Beek, Visbeek en Grote Nete

Landbouw hoofdbeheerder maar meer nadruk op verbreding

Grondgebonden-agrarische activiteiten blijven structuurbepalend en de landbouw blijft hoofdbeheerder. Er wordt een positief stimulatiebeleid gevoerd voor agrarische verbreding met mogelijkheden voor medegebruik en verweving. Laagdynamische recreatief medegebruik is mogelijk in de mate dat de verbrede agrarische functie niet in het gedrang komt.

Landschappelijke randvoorwaarden met afdwingbaar karakter

Ruilverkaveling met sterke ontwatering of perceelsvergroting is niet gewenst. Inzake landschappelijke randvoorwaarden gaat de aandacht vooral naar valleigebeden (Visbeek, Bevelse Beek, Kleine Nete), depressiegebieden (Zwartwater) evenals relictlandschappen (delen van Visseneinde). Kleine landschapselementen moeten beschermd worden. Volgende gebieden komen in aanmerking voor aanduiding van zones van dominant graslandgebruik:

- winterbedding van de Grote Nete
- delen van de natte gronden van Zwart water
- winterbedding van de Kleine Nete en Laak

In de zones van dominant graslandgebruik wordt in de eerste plaats een stimulatiebeleid gevoerd en moet historisch permanent grasland beschermd worden.

3.2.3 Type 3: Marginale landbouw met ruimte voor andere activiteiten

Volgende gebieden worden afgebakend als agrarische eenheid type 3:

- Nijlen-Biest (Vallei Nijlense Beek – Kleine Nete als noordelijke grens)
- Blauwe Hoek

Openruimtebeleid met kansen voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven

In de eenheden type 3 is het beleid niet gericht op een structurele uitbouw van de professionele landbouw, maar het blijft wel open ruimte – georiënteerd en de bestaande leefbare bedrijven moeten kunnen blijven bestaan. Gelet op de minder gunstige ruimtelijke condities voor de beroepslandbouw is er binnen deze eenheden tevens ruimte voor hobbylandbouw en bepaalde vormen van aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid. Concreet kan ruimte geboden worden voor aan de landbouw gerelateerde functies in de recreatieve sfeer, zoals maneges, kinderboerderijen of aan de landbouw gerelateerde diensten zoals veeartsen. In principe komt hiervoor enkel functiewijziging van bestaande gebouwen in aanmerking en tevens mogen deze nieuwe functies het lokale niveau niet overstijgen. Op die manier kan de druk van dit type van functies op de structureel sterke agrarisch gebieden verlicht worden.

Gewogen mogelijkheden voor harde functies

Vrijkomende ruimte vanuit uitdovende landbouw komt in principe ook in aanmerking voor handelsfuncties, maar dit moet individueel getoetst worden aan de omgeving .

3.2.4 Type 4: Verstedelijkt gebied met beperkte ruimte voor grondloze landbouw

Volgend gebied wordt afgebakend als agrarische eenheid type 4:

- Nijlen – Molenbos

Bestending maar geen uitbreiding van grondloze veeteelt

Binnen dit gebied, dat grotendeels overlapt met de kern van Nijlen zijn centrumfuncties zoals wonen en handel structuurbepalend; agrarische activiteiten komen in de rand voor. Bestaande grondloze bedrijven (intensieve veehouderij, glastuinbouw) kunnen gehandhaafd blijven, voor zover de activiteiten verenigbaar blijven met de hoofdfuncties. Een uitbreiding van de grondloze veehouderij is niet gewenst.

3.2.5 Uitdoving van de landbouw buiten de eenheden van de agrarische structuur

Landbouwactiviteiten gesitueerd buiten de afgebakende eenheden van de agrarische structuur moeten op termijn uitdoven, zeker als ze gelegen zijn in gebieden met belangrijke landschappelijke of natuurlijke randvoorwaarden. Voor bestaande bedrijven moet een overgangsregeling uitgewerkt worden.

3.2.6 Natuurverwevingsgebieden

In natuurverwevingsgebieden in overlap met de agrarische structuur zijn de functies natuur en landbouw nevensgeschikt en kunnen ze evenwaardig naast elkaar voorkomen. De afbakening van deze gebieden en het formuleren van de ontwikkelingsperspectieven is een taak voor het Vlaamse Gewest. Voorlopig ontbreekt deze afbakening.

Van volgende gebieden wordt aangenomen dat ze aangeduid worden als natuurverwevingsgebied in overlap met de agrarische structuur:

- Kleine Nete en Laak in het noorden van de gemeente
- Zwartwaterse Bossen en omgeving

Aan het Vlaamse Gewest wordt gesuggereerd om geen bestaande bedrijfszetels op te nemen in natuurverwevingsgebied.

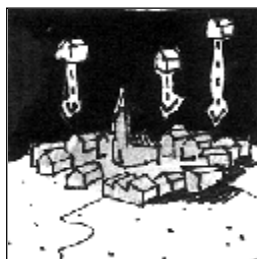
4 Gewenste nederzettingsstructuur

Kaart 25: Categorisering van de woongebieden

4.1 Doelstellingen



Zachte groei vanuit het ei en behoefte



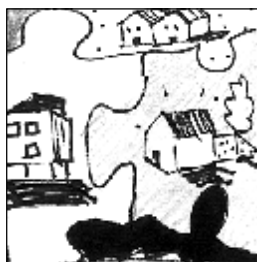
Kernversterking



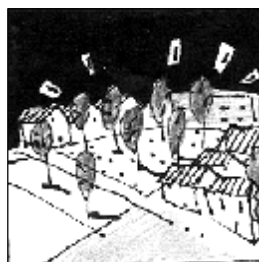
Na te streven woningdichtheid van 15 wo/ha



Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden



Vermenging van woningtypes



Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Zachte groei vanuit de eigen behoefte

Het woningaanbod in Nijlen wordt afgestemd op de natuurlijke groei van de lokale bevolking. Aangezien de inwijking in Nijlen zeer groot is (voornamelijk suburbanisatie vanuit Antwerpen en Lier) moeten maatregelen worden genomen om deze zachte groei te bevorderen en de immigratie af te remmen.

Omvangrijke privé-verkavelingen die grote aantallen kavels of woningen op korte tijd op de markt brengen, werden in het verleden tot ver buiten Nijlen gepromoot en waren een extra stimulans voor inwijking. Om deze evolutie te beheersen is een zeer duidelijke fasering van grote bouw- en verkavelingsvergunningen noodzakelijk. Op die manier moet ook worden gestreefd naar een evenwicht tussen het behoud van open ruimte en het ter beschikking stellen van bouwpercelen.

Kernversterking

De behoefte om te gaan wonen in de open ruimte moet stelselmatig worden afgeremd door het wonen in de dorpen aantrekkelijk te maken. Dit houdt in dat lintbebouwing wordt afgeremd ten voordele van het bouwen in de kern. Inbreidingsprojecten moeten de 'gaatjes' in het bebouwde weefsel opvullen. Dit wil echter niet zeggen dat alles moet worden 'volgebouwd'. De aanwezigheid van pleinen en parken samen met speelruimten is belangrijk voor de leefbaarheid van de kern. Ook de erkenning en de versterking van groene fragmenten in de kern dragen bij tot een aangename woonsfeer.

Verdichting moet de trend naar een steeds grotere gemiddelde perceelsoppervlakte omkeren. Zuinig ruimtegebruik staat hierbij voorop. Op die manier kunnen meer mensen wonen in de kernen en wordt het financieel draagvlak van de kleinhandel in de kernen ondersteund. Het meest aangewezen is om de trend naar open bebouwing af te remmen en het aandeel halfopen en gesloten bebouwing te laten toenemen. Een bruto woningdichtheid van 15 woningen/ha wordt nagestreefd. Op die manier sluit men trouwens beter aan op de traditionele bouwtypes van kernen in het buitengebied.

Zuinig ruimtegebruik vereist ook een maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen via het stimuleren van renovatie en vernieuwbouw.

Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden

Gezien de grootte van het mediaaninkomen en het gemiddelde inkomen per aangifte (zie woningbehoeftestudie) mag men er van uitgaan dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt. Ook de toenemende vergrijzing en de gezinsverduunning leiden ertoe dat men zich niet blind mag staren op het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen met tuin. Mede gelet op het beperkt aandeel sociale huisvesting in Nijlen en de enorme stijging

van de verkoopprijzen van appartementen moet er voldoende aanbod komen van bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinwoningen.

Gespreide vermenging

In het verleden werden woonzones enkel ontwikkeld met huurwoningen, koopwoningen of bouwkvelds. Het creëren van sociale getto's werd hierdoor gestimuleerd (bvb. de concentratie van sociale huurwoningen in Kessel). In de toekomst moet dit vermeden worden. De sociale dimensie van huisvestingsprojecten kan verhogen via een vermenging van sociale huurwoningen, koopwoningen en projecten voor midden-groepen. Bovendien moet ook worden vermeden om grootschalige huisvestingsprojecten in één kern te voorzien. In functie van de zachte groei hypothekeert dit de huisvestingsprojecten in de andere deelgemeenten. Er moet dan ook gestreefd worden naar een gespreide (over de deelgemeenten) vermenging (huur + koop en/of middengroep) die afgestemd wordt op het voorzieningenniveau van de kern.

Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Zowel kleine als grotere (woning)bouwprojecten moeten een positieve bijdrage leveren tot de ruimtelijke opbouw van de kernen. Ook moet er op worden toegezien dat ze op een architecturale en stedenbouwkundig kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd in hun omgeving.

4.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

4.2.1 Woonkernen in gemeente met hoofddorp type III

Het RSPA selecteert Nijlen als een gemeente met een gewoon hoofddorp type III. Nijlen, Kessel en Bevel worden geselecteerd als woonkern. Volgens het RSPA beschikken gemeenten met een hoofddorp type III enkel over woonkernen.

Omwille van de grootste potentie aan bouwmogelijkheden (ca. 56 % van het aanbod), het grootste verzorgingsniveau binnen de gemeente en de meeste openbaarvervoervoorzieningen wordt de woonkern **Nijlen** aangeduid als de woonkern met de meeste **groeimogelijkheden**. Gelet op de verstedelijkte zone ten noorden van deze kern wordt de toekomstige inplanting van een lokaal bedrijventerrein aansluitend op de woonkern van Nijlen voorzien. **Kessel en Bevel** worden aangeduid als woonkernen met een lokaal voorzieningenniveau en groeimogelijkheden op niveau van de kern.

De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen de woongebieden.

Nijlen blijft de grootste woonkern met een sterk gemeentelijk voorzieningenniveau. Kessel heeft een beperkter voorzieningenniveau met een iets grotere groeimogelijkheid dan Bevel. 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 terug 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 o.a. rekening gehouden met volgende factoren:

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

De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden stimuleren (S) in fases

Door deze gebieden voor huisvesting aan te snijden kan de bruto woningdichtheid worden verhoogd en wordt het wonen in de woonkernen van Nijlen gestimuleerd. Gelet op de stijgende immigratietrend is het echter aangewezen om de toekomstige verkavelingen te faseren. Op die manier vermijdt men dat grote aantallen woningen op korte tijd op de markt komen en dat zo de immigratie in de hand gewerkt wordt.

De ontwikkeling van deze gebieden moet worden gestimuleerd aan dichtheden van minimum 15 woningen/ha. Ze komen in principe in aanmerking voor de hogere inko-

mensklasse en de middenklasse al dan niet in combinatie met initiatieven voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting). Om de sociale dimensie van deze huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen).

De volgende zones komen in aanmerking:

- S1 Nijlen. Zone Tulpenstraat-Kapellebaan: De eigenaar van deze gronden heeft al interesse getoond voor verdere ontwikkeling zodat een invulling als realistisch kan worden beschouwd. De morfologie, de omgevingsdichtheid en het zicht op de kerktoren en omgeving zijn belangrijke randvoorwaarden die men kan vertalen in de voorschriften en het verkavelingsontwerp.
- S2 Nijlen. Zone Asterlaan: Het verder trekken van de Asterlaan zou de ingesloten zone kunnen ontsluiten. Een onteigening van een aantal percelen is dan wel vereist, wat op dit moment nog niet aan de orde is gekomen. De kans op realisatie wordt als miniem beschouwd. Het gebied is echter goed gelegen ten aanzien van de voorzieningen en het openbaar vervoer. Grotere inspanningen om het gebied te ontwikkelen zijn dan ook aan te bevelen.
- S3 Nijlen. Zone Zwaluwenlaan: Gelet op de zeer versnipperde eigendomsstructuur is een herverveling van de gronden vereist. Tijdens de initiatieven van de eigenaars kwamen juridische problemen naar voor zodat een snelle realisatie van dit project niet realistisch is.
- S4 Nijlen. Zone Boerderijstraat: De zone is gelegen tussen de spoorweg en een gebied met grotendeels halfopen bebouwing en lange smalle tuinen. Het doortrekken van de Boerderijstraat zou het ingesloten gebied gemakkelijk kunnen ontsluiten. Het gebied wordt momenteel ingenomen door een magazijn en stapelplaats voor een wegenbouwer. Een snelle invulling voor woningbouw is, gelet op deze huidige toestand, niet realistisch.
- S5 Kessel. Zone Zagerijstraat: Het gebied is zeer goed gelegen ten aanzien van de voorzieningen en het openbaar vervoer. Momenteel is een indelingsplan in opmaak dat met de grondeigenaars zal worden besproken. Invulling is dan ook realistisch. Het project kan worden aangewend om het aantal sociale koopwoningen in Kessel te verhogen.
- S6 Kessel. Zone Voetweg: Het gebied ligt in de rand van de woonzone. Het verder invullen van dit gebied kan gekaderd worden binnen een duidelijke begrenzing van de kern. De grondeigenaars hebben reeds initiatief getoond zodat een realisatie voor 2007 realistisch is. Bij de ontwikkeling van de zone geldt als uitgangspunt dat de aarden weg behouden blijft als onderdeel van een landschapelijk waardevol geheel.
- S7 Kessel. Zone Krijgsveld: De gronden zijn deels bebost en deels weiland. Het gebied is iets verder van de voorzieningen en het openbaar vervoer gelegen. Realisatie kan de bestaande woonwijk echter verder afwerken. Gelet op de groene verschijningsvorm kan het aangewezen zijn een deel van het bos te behouden als speelbos. De verkaveling kan daardoor aan een iets lagere dichtheid dan 15 woningen/ha worden ingevuld.
- S8 Bevel. Zone Bevel-centrum: Het achtergelegen gebied ligt op zeer korte afstand van de kerk, midden in het centrum. Het eventueel aansnijden van dit gebied zou best samengaan met het bebouwen van de gronden op de voorgrond tegenover de kerk. Bijzondere aandacht moet gaan naar de architecturale samenhang tussen het nieuwe project en de kerkomgeving.
- S9 Bevel. Zone Laarstraat: Bevel heeft zich in het verleden vanuit de hoofdstraat in noordoostelijke richting ontwikkeld. De zuidelijke kant onder de hoofdstraat was tot op heden een landelijke overgangszone richting Grote Nete. Deze zone wordt de dag van vandaag opgevuld met bebouwing volgens de maximale contouren van het gewestplan. Een ontwikkeling die werd ingezet door de sociale verkaveling Rooiestraat van IOK. Het open, landelijk karakter van deze zone wordt hierdoor teniet gedaan. Toch wordt gekozen voor een aflijning van de kern volgens de maximale contour van het gewestplan. Deze keuze gaat wel samen met een zuiniger gebruik van de beschikbare gronden, net vanwege het fragiele evenwicht tussen 'kleine landelijke kern' en 'structureel-agrarisch gebied'. De invulling van dit gebied gebeurt aan een minimum van 15 woningen/ha waarbij bijzondere aandacht gaat naar de stedenbouwkundige afwerking van de kernrand. Het is wenselijk het gebied pas te stimuleren nadat de zone Bevel-centrum werd ontwikkeld.

De centrumfunctie van niet uitgeruste woongebieden behouden (CB)

Deze zones hebben een centrumfunctie opgenomen die de woonkwaliteit ondersteunt aangezien ze de behoefte aan andere woon(ondersteunende) functies vervullen. Indien deze functies op langere termijn zouden wegvallen, is ontwikkeling voor huisvesting mogelijk. De volgende zones komen in aanmerking:

- CB1 Nijlen. Zone Gebroeders Van Raemdonckstraat: De zone is midden in het centrum gelegen maar sluit aan op een school voor gemeenschapsonderwijs. Deze school heeft de gronden al aangekocht om te kunnen uitbreiden.
- CB2 Nijlen. Zone Tuinwijk: Deze zone ligt in het BPA Centrum 1bis en omvat het gemeentelijk kerkhof en zijn uitbreiding.
- CB3 Bevel. Zone achter de kerk: De zone wordt gebruikt als parking voor o.a. het parochiecentrum en als oefenterrein voor een plaatselijke autorischool. Het grasveld ernaast wordt als speelplein gebruikt door een jeugdvereniging.

- CB4 Bevel. Zone Broekveld: Het gebied is gelegen aan de rand van de woonzone. De gronden omvatten een kerkhof, een fit-o-meter en een voetbalplein. De ontsluiting van dit gebied is niet mogelijk omdat de randen zijn volgebouwd. De functies op het terrein zorgen bovendien voor een zachte en geleidelijke overgang naar het omliggende landbouwgebied.

De huidige functie van de bufferstrook in de kern behouden (HB)

- HB1 Nijlen: Bufferstrook centrum: Er wordt geopteerd om de bufferstrook ten oosten van de Nijlense Beek (midden in de woonzone van Nijlen gelegen) om te vormen tot woonzone. Deze bufferstrook is ingekleurd over bestaande tuinen, woningen en winkels. Een herbestemming naar woonzone is gewoon het vastleggen van de bestaande toestand en heeft geen impact op de open ruimte. Het aantal onbebouwde kavels dat hierdoor bebouwbaar wordt, is miniem (ca. 5 kavels) en heeft een verwaarloosbaar effect op de ruimtebalans.

Niet uitgeruste woongebieden herbestemmen naar openruimtefunctie(H)

Sommige zones zijn slecht gelegen aan de rand van de kern en nemen een openruimtefunctie op (meestal landbouw). Het bestendigen van de open ruimte leidt tot een duidelijke begrenzing van de kernen.

- H1 Kessel. Zone Molenhoek: De zone is achterin gelegen in een overgangsgedebied tussen de woonkern en een landbouwzone. Het gebied is niet meer te ontsluiten en is momenteel in gebruik door de landbouw. Gelet op deze toestand is een realisatie van dit project niet mogelijk. De gemeente voorziet een grondruil met een beter gelegen woonuitbreidingsgebied via een herbestemming naar agrarisch gebied.
- H2 Kessel. Zone de Bist: Het gebied sluit aan op een bosgebied en het verkaveld bos aan Torenven/Kloosterheide. De gronden zijn bebost en deels weiland zodat deze zone de groene verschijningsvorm van het gehele gebied ondersteunt. Het gebied is gelegen in een natte tot zeer natte depressie, en deels in de vallei van de Wolfbeek. De bodemcondities zijn dan ook niet geschikt om huisvesting te voorzien. Het gebied wordt herbestemd naar bosgebied (aansluitend op het bestaande bosgebied) als ondersteuning van het groene lappendeken concept. Een eerdere verkavelingaanvraag voor dit gebied werd trouwens geweigerd omwille van ecologische motieven. Er kan geopteerd worden om de Kastanjelaan af te werken via twee ruime kavels.

Stedenbouwkundige voorwaarden opleggen aan bepaalde woonzones (SB)

In de verkavelingen van Nijlen en Kessel met een groen karakter moet de groene verschijningsvorm een belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarde worden die maximaal dient te worden gevrijwaard. Binnen deze zones worden delen afgebakend

die momenteel bebouwd zijn en waar het groene karakter verdwenen is. Deze delen nemen een dichtheid op conform de kernbebouwing. Andere delen hebben nog een groen karakter. Zij kunnen lagere dichtheden opnemen evenals voorwaarden ten aanzien van het bestaande groen en rooilijnbeplantingen. De volgende zones komen in aanmerking:

- SB1 Nijlen. Zone Paddekotse Heide: De Beenderstraat vormt ongeveer het begin van dit gebied richting Bouwel. Het vertalen van het concept van het 'groene lappendeken' sluit op die manier ook beter aan op de bestaande toestand aangezien het geheel in Bouwel als woonpark werd ingekleurd.
- SB2 Nijlen. Zone Molenheide: De bebouwingsdichtheid in de bossen van Molenheide ligt rond de 2 à 6 woningen/ha. Zones zonder groen karakter zijn niet aanwezig. Het gebied zorgt voor een geleidelijke overgang van de kern naar de Kesselse Heide. Het beperkt aantal woningen (waaronder ook een jeugdherberg) heeft ervoor gezorgd dat het gebied nog betrekkelijk intact is. Een opsplitsing naar te kleine percelen is niet gewenst.
- SB3 Kessel. Zone Torenven – Kloosterheide: Het gebied wordt gekenmerkt door een belangrijke suburbane villabebouwing vanuit Lier. De combinatie met de kastelparken Torenven en Ter Biest maakt er een open en groen geheel van. Op plaatsen waar halfopen bebouwing voorkomt is het groene karakter verdwenen en waant men zich plots midden in de kern. De zones die nog een groen karakter hebben dragen bij tot het benadrukken van de overgang Kessel-Lier. Het is wenselijk dat met de gemeente Lier wordt overlegd om het ontwikkelingsperspectief van deze zone grensoverschrijdend te benaderen.

Woonuitbreidingsgebieden aansnijden als kernondersteuning (A)

Uit de confrontatie is gebleken dat het aansnijden van WUG voor huisvesting niet nodig is. Toch kunnen een aantal ruimtelijk verantwoorde en kernondersteunende realisaties worden doorgevoerd. Aangezien de woningbehoefte minder is dan het vrijkomende aanbod aan percelen, wordt er voor de gedeelten die aangesneden worden voor nieuwe huisvesting een correctie van het woongebied doorgevoerd (zie zones de Schransveld/Molenhoek/de Bist in Kessel). De volgende zones worden aangesneden:

- A1 Nijlen. WUG Dorselvelden (gedeeltelijk): Het woonuitbreidingsgebied sluit aan op de gemeentelijke jongensschool die wenst uit te breiden. De school is nu reeds gedeeltelijk in het woonuitbreidingsgebied gelegen. Aangezien de school in het woongebied volledig is omsloten door woonbebouwing is een verdere uitbreiding van de school alleen nog maar mogelijk in het woonuitbreidingsgebied. Gedeeltelijke aansnijding voor de gemeenteschool is dan ook noodzakelijk. Het overige gedeelte (R1.1) van het woonuitbreidingsgebied komt verder aan bod.

- A2 Nijlen. WUG Kerkeblokken: Het gebied is midden in het centrum gelegen, grenst aan de gemeentelijke jongensschool en is reeds gedeeltelijk aangesneden door het rusthuis. Beide functies hebben een uitbreidingsbehoefte en moeten dit gezien hun inplanting noodzakelijkerwijs doen in het woonuitbreidingsgebied. Gelet op de gunstige ligging is dit gebied ook een goede locatie voor de gefaseerde ontwikkeling van (sociale) huisvesting. Op die manier kan men er ook voor zorgen dat het woonuitbreidingsgebied in zijn geheel wordt ontwikkeld. De ontwikkeling van het gebied dient te gebeuren volgens het advies van ARP dd. 28/06/1999. Bij de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied dient voldoende typologische en sociale differentiatie toegepast te worden (sociale huur- en koopwoningen, kavels). Het is eveneens wenselijk dat de ontwikkeling van het gebied wordt gefaseerd en dat er wordt gestreefd naar een minimale woningdichtheid van 15 wo/ha. Aan het aansnijden wordt tevens een planologische compensatie gekoppeld (woongebied → woonuitbreidingsgebied, nl zone R(3).4 zie verder).

Woonuitbreidingsgebied(en) herbestemmen naar openruimtefunctie (H)

Sommige woonuitbreidingsgebieden zijn slecht gelegen ten aanzien van de kern of hebben bodemcondities die een zachte bestemming afdwingen. Andere gebieden hebben een centrumgerichte functie opgenomen (of het is wenselijk dit te doen) die expliciet dient te worden vastgelegd. Het bestendigen van deze functies kan een goede ruimtelijke ontwikkeling onderbouwen en de kernen beter structureren.

- H3 Nijlen. WUG Grasweg: Het gebied is in de kern gelegen aansluitend op de spoorweg. Het wordt volledig ingenomen door voetbalvelden, is goed bereikbaar als sportzone en ondersteunt het wonen in de kern. Het woonuitbreidingsgebied wordt dan ook omgevormd tot zone voor dagrecreatie.
- H4 Kessel. WUG Kerkenbroek: Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied wordt ingenomen door het rusthuis van Kessel. Binnen afzienbare tijd wordt een uitbreidingsbehoefte verwacht. Gelet op de huidige ligging en de volledige omsluiting door woonbebouwing is een uitbreiding alleen mogelijk in het woonuitbreidingsgebied. Een deel van het woonuitbreidingsgebied wordt dan ook omgevormd naar zone voor openbaar nut (aansluitend op de bestaande zone voor openbaar nut). Het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied dat grenst aan de Lindekensbeek is gelegen in natte valleigrond. Gelet op het feit dat dit gedeelte deel uitmaakt van een openruimtegeheel, is ontwikkeling ervan niet wenselijk. Het gedeelte grenzend aan de beek wordt herbestemd naar natuurgebied, eventueel met verweefbare landbouw.

Woonuitbreidingsgebieden reserveren voor de toekomst (R)

Het aansnijden van WUG is niet nodig, de meeste gebieden kunnen dan ook voor de toekomst worden gereserveerd. Een eventuele ontwikkeling van de te reserveren woongebieden is pas mogelijk na een (gedeeltelijke) herziening van het structuurplan.

De goedgekeurde verkavelingen in deze woonuitbreidingsgebieden kunnen echter wel worden ingevuld. De woonuitbreidingsgebieden Goorstraat, de Wip en Distelhof zijn reeds volledig verkaveld en worden niet besproken.

Om een zuinig gebruik van de andere woonuitbreidingsgebieden te bekomen, wordt de ontwikkeling ervan **intern** gefaseerd. We onderscheiden per gebied 2 tot 3 opeenvolgende fasen waarbij een volgende fase pas kan aangevat worden wanneer 70% van de voorgaande fase is voltooid. De gebieden worden ook **onderling** gefaseerd zodat de meest gunstig gelegen gebieden eerst tot ontwikkeling kunnen komen.

De woonuitbreidingsgebieden, die in aanmerking komen voor huisvesting, worden gereserveerd tot de behoefte tot aansnijden kan worden aangetoond. Ze komen prioritair in aanmerking voor de lagere inkomensklasse (sociale huisvesting) al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. Om ook hier de sociale dimensie van de huisvestingsprojecten te verhogen dient er zo veel mogelijk gestreefd te worden naar de realisatie van een sociale mix. Deze mix dient zowel gerealiseerd te worden naar inkomensklasse als naar woningtype (kavels, huurwoningen, koopwoningen).

FASE 1

- R(1).1 Nijlen. WUG Dorselvelden (overige deel): Een deel van dit WUG werd reeds verkaveld. Een deel zal in aanmerking komen voor de uitbreiding van de gemeentelijke jongensschool. Het vrijliggende deel is volledig ingesloten door bebouwing en de spoorweg. De aansnijding zal het WUG verder afwerken. Aangezien het gebied goed gelegen is binnen de kern, geen open ruimte in beslag zal nemen en grotendeels is aangesneden, wordt het vrijliggende deel tot de eerste ontwikkelingsfase na 2007 gerekend (minimale dichtheid 15 woningen/ha).
- R(1).2 Nijlen. WUG Doelstraat-Ophoven: Het gebied werd nog niet aangesneden voor huisvesting, is ingesloten door bebouwing en ligt midden in de kern. Het gebied wordt bij de eerste ontwikkelingsfase gerekend (minimale dichtheid 15 woningen/ha).
- R(1).3 Kessel. WUG Elsbroek-Putting (gedeeltelijk): De zuidkant (Elsbroek) is aangesneden door een sociale bouwmaatschappij. Momenteel wordt een groot project van huurwoningen afgewerkt. Het gebied ligt op 600 meter van het han-

delscentrum van Kessel en kan verder worden uitgebouwd in functie van sociale huisvesting. Aangezien het gebied reeds is aangesneden wordt het tot de eerste ontwikkelingsfase gerekend. Het globale stedenbouwkundig concept dat werd vertaald in hedendaagse architectuur kan wenselijk worden doorgezet aan gelijkwaardige dichtheden (minimale dichtheid ongeveer 25 woningen/ha). De noordkant van het woonuitbreidingsgebied (Putting) wordt in de tweede fase behandeld.

FASE 2

- R(2).1 Nijlen. WUG Nieuwe bossen: Het gebied wordt in twee gedeeld door de Korenstraat. Het vrijliggende deel wordt volledig ingesloten door bebouwing. Aangezien het gebied aansluit op het (kleinere) voorzieningencentrum bij Achterbiest en gelegen is nabij de Goorkantloop, wordt de zone tot de tweede ontwikkelingsfase gerekend (minimale dichtheid 15 woningen/ha). Indien men het gebied ooit zou ontwikkelen is de ligging nabij de Goorkantloop een bijkomende randvoorwaarde. Het indelingsplan dient met deze beekstructuur maximaal rekening te houden (bvb. park/speelzone).
- R(2).2 Kessel. WUG Elsbroek-Putting (gedeeltelijk): De noordkant van het WUG (Putting) is niet aangesneden, een klein deel van het gebied wordt ingenomen door een oude hoeve. Het gebied sluit aan bij een bestaand huisvestingsproject van de Zonnige Kempen en is centraal gelegen tussen de handelsvoorzieningen van Kessel en Kessel-station. Inplanting van sociale koopwoningen is in dit gebied aangewezen gelet op de achterstand in koopwoningen en de noodzaak tot een sociale mix (om verdere gettovorming in Elsbroek te vermijden). Een klein deel van dit gebied is gelegen in een natte depressie. De bodemcondities zijn dan ook niet geschikt om op deze plek huisvesting te voorzien. Een bestemming van deze plek als groene speel/bufferzone moet in het verkavelingsontwerp worden onderzocht. (minimale dichtheid 15 woningen/ha).

FASE 3

- R(3).1 Kessel. WUG Statiestraat oost: Het gebied sluit aan bij de handelsvoorzieningen van Kessel-station. Dit maakt deze zone zeer geschikt om te reserveren voor huisvestingsprojecten. Aangezien het gebied aansluit op de open ruimte richting fort en niet midden in het woongebied gelegen is, wordt het gebied tot de derde ontwikkelingsfase gerekend (minimale dichtheid 15 woningen/ha).
- R(3) 2 Nijlen. WUG Vijfhoek: Het gebied is gelegen in de natte valleidepressie van de Nijlense Beek en vormt de brondepressie van de Naadloop. De bodemcondities zijn niet echt geschikt om huisvesting te voorzien. Ondanks het natte

karakter van de depressie kan toch overwogen worden dit gebied op (langere) termijn voor huisvesting aan te snijden gelet op de gunstige ligging in het centrum en op het feit dat het volledig is omgeven door bebouwing en niet aansluit op de open ruimte. Een eventuele verkaveling dient wel gepaard te gaan met ophoging en strikte bepalingen inzake verharding en waterinfiltratie (minimale dichtheid 15 woningen/ha)

- R(3).3 Bevel. WUG Heiaard (gedeeltelijk): Het grootste deel van dit gebied is verkaveld. De twee uiteinden van het WUG zijn vrij en kunnen gezien hun ligging dichtbij de kernvoorzieningen gereserveerd worden voor huisvesting. Gelet op de verkaveling Rooiestraat in woongebied die 41 sociale kavels op de markt brengt, zal het gedurende langere termijn niet noodzakelijk zijn dit woonuitbreidingsgebied verder te ontwikkelen. Het gebied is gelegen in de kern met het kleinste voorzieningenniveau zodat het tot de derde ontwikkelingsfase wordt gerekend.
- R(3).4 Kessel. Nieuw te reserveren (na herbestemming) WG Schransveld: Deze zone die momenteel ingekleurd is als woongebied op het gewestplan en wordt herbestemd tot woonreservegebied als juridische compensatie voor de ontwikkeling van het gunstiger gelegen WUG Kerkeblokken. Indien het aanbod de behoefte kan opvangen en de gemeente toch besluit om een WUG aan te snijden voor de zwakke doelgroepen en middengroepen, dan moet volgens provinciale omzendbrief dd. 11/10/2001 dezelfde oppervlakte worden gecompenseerd met een bestaand woongebied. De gemeente moet de compenserende zone dan via een RUP ofwel herbestemmen ofwel reserveren voor de toekomst (omzendbrief p. 12). De gemeente kiest voor de laatste optie (reserveren). De ligging van de zone aansluitend op een vrij gaaf openruimtegebied in de rand van de kern, is het uitgangspunt om de zone pas in een latere fase te ontwikkelen. Bij een eventuele latere ontwikkeling van de zone worden geen te hoge dichtheden nagestreefd ter realisatie van een geleidelijke overgang naar de openruimtecridor ter hoogte van Salvator en het groene lappendeken bij de Bist.

4.2.2 Linten

In het RSPA wordt Nijlen ingedeeld bij het lintlandschap met dorpenbanden en open ruimten. In Nijlen komen echter ook andere types van linten voor: kernlinten aansluitend op de kernen en solitaire linten in de open ruimte. De perspectieven voor de relevante verschillende types van linten uit het RSPA worden dan ook vertaald naar alle linten in de gemeente Nijlen.

De linten betreffen meestal woongebieden met een landelijk karakter. Lineaire uitwaaieringen van de woongebieden worden ook als linten beschouwd, ook al hebben ze niet het statuut van woongebied met landelijk karakter. Een gemeentelijk uitvoe-

ringsplan moet de juiste afbakening tussen de kern en de linten onderzoeken en vastleggen.

De volgende ontwikkelingsperspectieven moeten het mogelijk maken de beleidsdoelstellingen vorm te geven:

Streven naar een lagere woningdichtheid

Terwijl er in de kern wordt verdicht, zal er in de linten worden 'ontdicht'. Onbebouwde percelen in de linten moeten aan lage dichtheden worden ingevuld zodat het wonen in de kern wordt gestimuleerd.

Momenteel ligt de dichtheid in de linten tussen 9 à 11 woningen/ha. Sommige linten hebben zelfs een dichtheid hoger dan 15 wo/ha. De linten zijn ingevuld met open, halfopen en soms zelfs gesloten bebouwing. Het vrijliggend aanbod bestaat uit kleine, middelgrote en grote percelen. Het voorstel vanuit het RSPA om in linten te streven naar 6 wo/ha kan in Nijlen niet worden toegepast. Deze lage dichtheid zou voor Nijlen inhouden dat geen enkele vrijliggende kavel in de linten meer kan ingevuld worden. Het is dan ook noodzakelijk dat voor Nijlen wordt gezocht naar een realistische vertaling van de dichtheidsverlaging. De ontدichtung zal voor Nijlen in principe de volgende richtlijnen inhouden:

- Kleine en middelgrote kavels (< 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Samenvoegen van kleinere kavels tot grote kavels draagt bij tot de ontدichtung en kan gestimuleerd worden.
- Grote kavels (> 30 meter kavelbreedte) kunnen worden ingevuld rekening houdend met de plaatselijke toestand. Opsplitsing tot kleinere kavels kan toegestaan worden indien de kavelbreedte van de nieuwe kavels minimaal 30 meter is. Het ontدichtingsprincipe wordt op die manier behouden.

De maatschappelijke kost van lintbebouwing beperken

Het voorzien van openbaar vervoer en de aanleg en onderhoud van allerlei nutsvoorzieningen (riolering, gas- en elektriciteitsleidingen) is logischerwijs veel moeilijker en duurder bij een lineaire bebouwing. De maatschappelijke kost om een deel van de woonlinten hetzelfde uitrustings- en voorzieningenniveau te bieden als de kernbebouwing is dan ook groot. Een manier om extra kosten niet langer af te wentelen op de gemeenschap is het meer individueel organiseren van infrastructuren en nutsvoorzieningen.

Alle woningen in linten aansluiten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie is dan ook niet wenselijk. De waterzuivering dient zoveel mogelijk via lokale waterzuiveringsinstallaties te worden voorzien, een verdertrekking van het rioleringsnet tot ver buiten de kern is niet aangewezen.

Verhogen van de verkeersveiligheid langs invalswegen

Een aantal linten is gelegen langs invalswegen met een hoge verkeersintensiteit. De combinatie van snel verkeer (buiten bebouwde kom) en de vele toegangen leidt tot onveilige situaties. Om de verkeersveiligheid te bevorderen worden de inritten gekoppeld zodat het aantal conflictpunten tussen auto's en fietsers kan verminderen. De regeling wordt toegepast voor onbebouwde percelen die naast mekaar gelegen zijn. Bestaande woningen kunnen via gezamenlijk akkoord een inritkoppeling nastreven. Het ontwikkelingsperspectief wordt toegepast op de linten langs de Bevelsesteenweg (Nijlen richting Bevel), de Nijlensesteenweg (Bevel richting Nijlen), de Itegemsesteenweg en Heikant (Bevel richting Berlaar en Kruiskensberg), de N13 (Kessel richting Nijlen), de N13 (Kessel richting Lier) en de Emblemsesteenweg (Kessel richting Emblem).

4.2.3 Verspreide bebouwing

De verspreide bebouwing is iedere vorm van bebouwing die niet op basis van de definiëring tot één van de vorige beleidscategorieën kan worden gerekend. Afhankelijk van de functie die de bebouwing heeft opgenomen komen de ontwikkelingsperspectieven aan bod in de andere gewenste ruimtelijke deelstructuren. Een verdere toename van bebouwing moet in de open ruimte niet worden gestimuleerd, nieuwe woningen kunnen dan ook niet worden bijgebouwd, tenzij het woningen zijn die gekoppeld zijn aan een landbouwbedrijf.

De problematiek van de zonevreemde woningen is echter zeer complex en vereist gedetailleerd onderzoek. Voor een uitwerking van deze problematiek wordt verwezen naar DEEL 2V10

Tabel 25: Samenvattende tabel woningprogrammatie in de kernen

status	zone	code	deelgemeente	programmatie huisvesting	opmerking
niet uitgerust woongebied	Tulpenstraat-Kapellebaan	S1	Nijlen	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk
	Asterlaan	S2	Nijlen	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk
	Zwaluwenlaan	S3	Nijlen	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk
	Boerderijstraat	S4	Nijlen	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk
	Zagerijstraat	S5	Kessel	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk
	Voetweg	S6	Kessel	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk
	Krijgsveld	S7	Kessel	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk / speelbos behouden
	Bevel-centrum	S8	Bevel	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk / in samenhang met kerkomgeving
	Laarstraat	S9	Bevel	ontwikkelen	in fases / sociale mix wenselijk / afwerking van de kernrand / na S8
	Gebr. Van Raemdonckstr.	CB1	Nijlen	ontwikkelen	ter uitbreiding van de school
Tuinwijk	CB2	Nijlen	niet ontwikkelen	voorbehouden aan het kerkhof	
Achter de kerk	CB3	Bevel	niet ontwikkelen	speelplein / parking en andere functies behouden	
Broekveld	CB4	Bevel	niet ontwikkelen	kerkhof / fit-o-meter / voetbal behouden	
Molenhoek	H1	Kessel	nooit ontwikkelen	herbestemmen en voorbehouden aan de landbouw	
De Bist	H2	Kessel	nooit ontwikkelen	deels afwerking Kastanjelaan / overige herbestemmen en bebossen	
Schransveld	R(3)4	Kessel	herbestemmen naar WUG, reserveren fase 3	in fases via sociale mix	
woongebied	Paddekotse Heide	SB1	Nijlen	verder invullen	combinatie hogere en lagere dichtheden met groene verschijningsvorm
	Molenheide	SB2	Nijlen	verder invullen	zeer lage dichtheid met groene verschijningsvorm
	Torenven-Kloosterheide	SB3	Kessel	verder invullen	combinatie hogere en lagere dichtheden met groene verschijningsvorm
bufferstrook	Bufferstrook centrum	HB1	Nijlen	herbestemmen naar woong.	vastleggen bestaande toestand
woonuitbreidings- gebied	Dorselvelden (gedeeltelijk)	A1	Nijlen	ontwikkelen	het gedeelte noodzakelijk voor de uitbreiding van de school
	Kerkeblokken	A2	Nijlen	ontwikkelen	uitbreiding school + rusthuis, huisvesting in fases en via sociale mix
	Grasweg	H3	Nijlen	nooit ontwikkelen	herbestemmen en voorbehouden voor voetbalfuncties
	Kerkenbroek noord	H4	Kessel	ontwikkelen	uitbreiding rusthuis
	Kerkenbroek zuid	H4	Kessel	nooit ontwikkelen	herbestemmen ter vrijwaring van natuurfuncties
	Dorselvelden (overige deel)	R(1)1	Nijlen	reserveren fase 1	in fases via sociale mix
	Doelstraat-Ophoven	R(1)2	Nijlen	reserveren fase 1	in fases via sociale mix
	Elsbroek	R(1)3	Kessel	reserveren fase 1	als laatste fase voor Zonnige Kempen
	Nieuwe bossen	R(2)1	Nijlen	reserveren fase 2	in fases via sociale mix / samen met hydrogeologische studie
	Putting	R(2)2	Kessel	reserveren fase 2	in fases / voorkeur voor soc. koopwoningen / depressie open houden
Statiestraat oost	R(3)1	Kessel	reserveren fase 3	in fases via sociale mix	
Vijfhoek	R(3)2	Nijlen	reserveren fase 3	in fases via sociale mix / samen met hydrogeologische studie	
Heiaard (onaangesneden deel)	R(3)3	Bevel	reserveren fase 3	in fases via sociale mix	

4.3 Ruimtebalans

Tabel 26 geeft een eerste raming voor de ruimtebalans inzake wonen uitgaande van de hoger geformuleerde visie-elementen en beleidscategorieën.

Tabel 26: Ruimteboekhouding en netto-balans (ha)

Locatie \ Functie	code	Wonen	Woonuitbreiding	Openruimte- functie	Recreatie	Gemeenschaps- voorziening	toelichting
Molenhoek	H1	-1,2		+1,2			Reeds in gebruik door de landbouw
De Bist (Kessel)	H2	-1,9		+1,9			Ondersteuning "groene lappendeken"
Schransveld	R(3)4	-5,3	+5,3				Compensatie ifv realisatie Kerkeblokken
Dorselvelden	A1		-1,5			+1,5	Herbestemming ifv bestaande school + uitbreiding
Kerkeblokken	A2	+3,1	-5,1			+2,0	Ruimte voor rusthuis
Grasweg	H3		-7,8		+7,8		Cf huidige gebruik
Kerkenbroek noord	H4		-3,1			+3,1	Ruimte voor bestaande rusthuis + uitbreiding
Kerkenbroek zuid	H4		-5,0	+5,0			Vrijwaren vallei Lindekensbeek
Netto – wijzigingen		-5,3	-17,2	+8,1	+7,8	+6,6	

* de herbestemming bufferzone door het niet realiseren van de omleidingsweg (ca 5 ha) is niet mee opgenomen omdat dit de facto nagenoeg geen effect heeft op de voorraad.

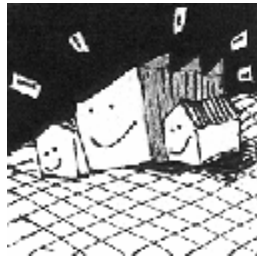
5 Gewenste ruimtelijk economische structuur

Kaart 26: Gewenste ruimtelijk economische structuur

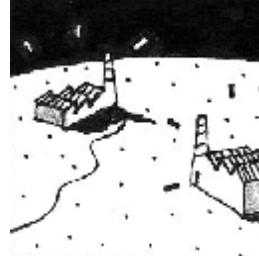
5.1 Doelstellingen



Bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente



Functionele verweving nastreven



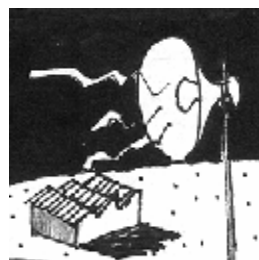
Oplossingen voor zonevreemde bedrijven



Goede verstandhouding met omwonenden



Streven naar een ruimtebesparende, geïntegreerde bedrijvigheid



De doorstroming van ruimtelijke informatie naar KMO's verbeteren

Handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente

Om het landelijk karakter van Nijlen te vrijwaren is het noodzakelijk dat de gemeente in de toekomst een zachte, selectieve groei nastreeft qua handel en bedrijvigheid. Het op grote schaal aantrekken van economische activiteiten moet dan ook worden vermeden. Anderzijds moeten lokale economische activiteiten zich in de gemeente kunnen ontwikkelen ter ondersteuning van de plaatselijke economie en de leefbaarheid van de gemeente.

Functionele verweving nastreven

Door het verweven van wonen en werken in de kernen kan de open ruimte worden gevrijwaard van verdere verstedelijking. Deze functionele verweving levert een aantal voordelen op. De leefbaarheid van een woonkern wordt gegarandeerd door de aanwezigheid van een basisuitrustingsniveau. Bedrijven ingebed in het kernweefsel genieten sociale controle en zodoende een grotere veiligheid dan afgelegen bedrijfsvestigingen. Het personeel van de lokale bedrijven ondersteunt de plaatselijke kleinhandel. Werkgelegenheid in de onmiddellijke nabijheid van de woning reduceert de woon-werkverplaatsingen. Een degelijke verweving kan alleen maar tot stand komen als er een goed nabuurschap wordt gegarandeerd. Een goede verstandhouding met omwonenden is daarbij belangrijk aangezien het de tolerantiegraad ten opzichte van verweven bedrijvigheid kan verhogen.

Geschikte vestigingsplaatsen voor niet verweefbare/verenigbare bedrijven

Sommige bedrijven blijken niet verweefbaar te zijn in een kern of verstoren de ruimtelijke kwaliteiten van de open ruimte. Dergelijke bedrijven moeten zich kunnen blijven vestigen binnen de gemeente. Dit gebeurt bij voorkeur op een lokaal bedrijventerrein dat aansluit op een kern en goed bereikbaar is (ook met openbaar vervoer). Overleg tussen de gemeente, de bedrijven en de omwonenden - gekoppeld aan een planologische toetsing²⁰ - moet de mogelijkheid tot verweving/verenigbaarheid en zoniet de nood aan herlokalisatie nagaan.

Streven naar een geïntegreerde, ruimtebesparende bedrijvigheid

Gezien de toenemende schaarste aan bedrijventerreinen is een zuinig ruimtegebruik en een efficiënt investeringsbeleid van de handels- en bedrijfssector noodzakelijk. Verdichting en intensivering van het grondgebruik zijn de basisprincipes. Dit wil echter niet zeggen dat bedrijventerreinen volledig moeten worden volgebouwd. Om een aangename woon- en werkomgeving te garanderen moet gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en harmonieuze inpassing van bedrijfsactiviteiten. Ook het her-

²⁰ Op basis van ruimtelijke, juridische, socio- en bedrijfseconomische criteria wordt in drie stappen de verenigbaarheid van een economische activiteit met de omgeving onderzocht.

gebruik van leegstaande panden en vrijliggende gronden is in dit streven essentieel. Vooraleer men nieuwe ruimte kan opeisen moet men eerst de bestaande voorraad optimaal gebruiken.

De doorstroming van ruimtelijke informatie naar KMO's verbeteren

Bedrijfsleiders blijken nog steeds onvoldoende op de hoogte te zijn van de ruimtelijke randvoorwaarden die door de wetgeving, de bestemmings- en/of structuurplannen ten aanzien van hun bedrijfslocatie worden gesteld. Dit leidt vaak tot situaties waarbij bedrijven op een gegeven moment geen vergunningen meer kunnen bekomen voor een verdere exploitatie en/of uitbreiding van het terrein. Een inzicht in de ruimtelijke randvoorwaarden voor een bedrijfsvestiging zou in de toekomst inherent moeten zijn aan het bedrijfsbeheer. Vakorganisaties zoals UNIZO kunnen hier een sleutelrol spelen.

5.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

5.2.1 Woonkernen in gemeente met gewoon hoofddorp type III

Naast de woonfunctie moeten ook de lokale werk- en verzorgingsfunctie in de Nijlense kernen worden versterkt, echter zonder het wonen in het gedrang te brengen. Op die manier wordt getracht een multifunctionele woonomgeving tot stand te brengen waar werkgelegenheid en dienstverlening het wonen kunnen ondersteunen. De volgende ontwikkelingsperspectieven moeten het mogelijk maken om de doelstellingen vorm te geven.

Spreiden van handel en bedrijvigheid in functie van de kernenhiërarchie

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 huidige voorzieningenniveau van de kernen. Op die manier wordt getracht de kernenhiërarchie functioneel te onderbouwen.

De woonkern 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 Achterbiest en Nieuwe Parochie

- mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- mogelijkheid tot inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein aansluitend op de afgeleijde kern

Kessel en Bevel worden als woonkern een kleinere groeimogelijkheid toegekend met een buurtvoorzieningenniveau gekoppeld aan de parochies:

- behoud en versterking van het buurtvoorzieningenniveau met kleinhandel en publieke diensten in Kessel-centrum, Kessel-station en Bevel-dorp
- mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in Kessel in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving
- mogelijkheid tot verweving van laagdynamische economische activiteiten in Bevel in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving

Binnen het gewenste voorzieningenniveau van iedere kern wordt gestreefd naar het realiseren van een zo gevarieerd mogelijk en volledig aanbod aan woonondersteunende economische en dienstverleningsactiviteiten.

Differentiëren van functionele verweving in de kern

Niet alle zones in de kern hebben dezelfde ruimtelijke draagkracht om economische activiteiten op te vangen. Al te veel sterk autogerichte functies in het dorpscentrum kunnen bijvoorbeeld resulteren in een verkeersonleefbare toestand. Grootchalige functies zijn morfologisch vaak niet inpasbaar in het kleinschalige dorpsweefsel. Vandaar is het noodzakelijk om de functionele verweving te differentiëren in de kern.

In de differentiatie maken we een onderscheid tussen laag- en hoogdynamische economische activiteiten. Laagdynamische of zwak dynamiserende economische activiteiten hebben geen of een eerder beperkte impact op de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. Hoogdynamische of sterk dynamiserende economische activiteiten daarentegen brengen een sterke dynamiek en veranderingen teweeg. Het laag- of hoogdynamisch karakter van een economische activiteit kan onderzocht worden via planologische toetsing. We onderscheiden drie deelzones in de kern waaraan specifieke ontwikkelingsperspectieven voor functionele verweving zijn gekoppeld: de handelslocaties, de economische dragers en de overige woongebieden van de kern. Algemeen gelden voor deze zones de volgende richtlijnen:

- Laagdynamische economische activiteiten kunnen in principe overal in de afgeleijde kernen Nijlen, Kessel en Bevel verweven worden.
- Hoogdynamische economische activiteiten kunnen enkel op de economische dragers en aan de rand van de handelslocaties verweven worden. Zij zijn echter niet toelaatbaar in het overige woongebied van de afgeleijde kern.

Deze algemene richtlijnen worden hieronder meer in detail uitgewerkt per deelzone.

Creëren van levendige en leefbare handelslocaties

In de handelslocaties moet een levendig en aantrekkelijk handelscentrum worden gecreëerd, aangepast aan het gewenste voorzieningenniveau van de betreffende kern. De handelslocaties in N ijlen zijn Nijlen-centrum, Nieuwe Parochie en Achterbiest. De handelslocaties in de woonkernen Kessel en Bevel zijn Kessel-centrum, Kessel-station en Bevel-dorp.

Nijlen-centrum wordt verder uitgebouwd in functie van een gemeentelijk voorzieningenniveau. Nieuwe Parochie, Achterbiest, Kessel-centrum, Kessel-station en Bevel-dorp worden uitgebouwd in functie van een buurtvoorzieningenniveau. Het is niet de bedoeling om deze locaties uit te bouwen tot evenwaardige handelscentra van Nijlen-centrum.

In de handelslocaties is het behoud en het stimuleren van de verweving tussen wonen, winkels, horeca en andere 'ondersteunende' diensten (bibliotheek/filiaal, postkantoor/filiaal, bankfilialen,...) belangrijk. Onder 'winkels' wordt verstaan: kleinschalige kleinhandel, aangevuld met supermarkten en ketenwinkels die niet-volumineuze goederen verkopen.

Een aantrekkelijk handelscentrum veronderstelt voornamelijk een verhoging van de verkeersveiligheid door een herinrichting van het publieke domein en het voorzien van een gedifferentieerd aanbod. Bovendien wordt gestreefd naar het aanmoedigen van het wonen boven winkels en het voeren van een pandenbeleid. Dit alles moet leiden tot een dorpscentrum waar het aangenaam vertoeven is, dat inspireert tot commercieel ondernemingschap en dat na sluiting van de aanwezige winkels niet geheel leegloopt.

Te sterk autogerichte functies moeten worden geweerd in functie van de verkeersleefbaarheid, wat niet wil zeggen dat de auto volledig moet verdwijnen. De grote aantrekkingskracht van een supermarkt en ketenwinkels met dagdagelijkse producten moet in de mate van het mogelijke worden gevaloriseerd langs goed bereikbare plaatsen (auto en fiets) binnen de kernen.

Een meer dynamische verweving mogelijk maken op de economische dragers

Tot de economische dragers in Nijlen behoren de secundaire wegen III (N13, N116) en de lokale wegen I (zie wegencategorisering) binnen de kernen Nijlen en Kessel en buiten de handelslocaties. In Bevel, de handelslocaties en buiten de kernen komen dus geen economische dragers voor. Het gaat hier om lokale en bovenlokale verbinding- of ontsluitingswegen die een hogere verkeersdynamiek kunnen opvangen en een randbebouwing toelaten die meer grootschalig is. Vandaar dat op economische dragers naast laagdynamische ook hoogdynamische economische activiteiten kun-

nen worden toegelaten. Evenwel zal een planologische toetsing steeds uitsluitend moeten bieden omtrent het al dan niet toelaten van een bepaalde economische activiteit.

Enkel kleinschalige, woonvriendelijke bedrijvigheid toelaten in de overige woongebieden

Het overige gedeelte van de kernen Nijlen en Kessel bestaat uit rustige woongebieden die ontsloten worden door woonstraten en wijkontsluitingswegen. Hier primeert het streven naar een rustig en aangenaam woonklimaat. Vandaar dat in deze woongebieden enkel laagdynamische economische activiteiten worden toegelaten. Via planologische toetsing kan dit worden nagegaan. In Bevel geldt voor de hele kern dat enkel laagdynamische economische activiteiten toelaatbaar zijn. Voor de bedrijven-terreinen die voorkomen in de overige woongebieden van de kernen Nijlen en Kessel worden specifieke ontwikkelingsmogelijkheden geformuleerd in de beleidscategorie 'lokaal bedrijventerrein'.

Verweving ruimtelijk sturen door middel van planologische toetsing

De bovenstaande richtlijnen in verband met spreiding en differentiatie kunnen functionele verweving in de kern sturen tot op een zeker niveau. Geheel sluitende algemene ruimtelijke richtlijnen betreffende deze complexe materie kunnen echter niet gegeven worden. Steeds is een afweging van een specifieke economische activiteit tegenover de (onmiddellijke) omgeving noodzakelijk ter verfijning van de algemene verwevingsrichtlijnen. Het spectrum aan diverse economische activiteiten is immers enorm en elke woonomgeving heeft specifieke kenmerken.

Bovendien spelen bij de afweging nog andere dan ruimtelijke argumenten, namelijk juridische, sociale, socio- en bedrijfseconomische elementen. Zo is bijvoorbeeld de tolerantiegraad voor hinder vanwege de buurt vaak groter wanneer er een goede verstandhouding bestaat met de bedrijfsleiding of wanneer er omwonenden zijn tewerkgesteld in het desbetreffende bedrijf. De ruimtelijke draagkracht van een woonomgeving wordt dan ook in aanzienlijke mate bepaald door een 'goed nabuurschap'. Dit wil zeggen dat er een aanvaardbaar evenwicht moet bestaan tussen de voor- en nadelen die voortvloeien uit de verweving van de economische activiteit in casu met een welbepaalde woonomgeving.

In DEEL 2V10.3 wordt daarom de algemene methodiek geschetst van de zogenaamde planologische toetsing in stappen, die toelaat om binnen de contouren van een algemeen beleidskader functionele verweving te toetsen op maat van een specifieke economische activiteit in een welbepaalde woonomgeving. De planologische toetsing in stappen wordt verder uitgewerkt en verfijnd in een toetsboek (zie beleidsmaatregelen).

De planologische toetsing in stappen moet de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in staat stellen om van de volgende economische activiteiten in de kern na te gaan of ze al dan niet verweefbaar zijn en onder welke voorwaarden dit kan/moet gebeuren:

- bestaande economische activiteiten
- economische activiteiten die een milieuvergunningaanvraag of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen
- economische activiteiten die een aanvraag tot socio-economische machtiging indienen²¹

Ruimtelijk sturen van de invulling van leegstaande handels- en bedrijfspanden

De bovenstaande verwevingsrichtlijnen en methodiek tot planologische toetsing kunnen eveneens aangewend worden om leegstaande/vrijkomende handels- en bedrijfspanden in de afgeijnde kernen Nijlen, Kessel en Bevel te toetsen op hun verweefbaarheid met de woonomgeving. Een gemeentelijke inventaris van de vrije handels- en bedrijfsruimten per kern kan dit onderzoek ondersteunen. Op die manier kan de nieuwe invulling van lege bedrijfspanden met verweefbare economische activiteiten worden gestimuleerd en gestuurd.

5.2.2 Lokaal bedrijventerrein

In de buitengebiedgemeente Nijlen wordt het lokale karakter van de bedrijventerreinen zoveel mogelijk gevrijwaard. De onderstaande richtlijnen moeten waken over de lokale invulling van een bedrijventerrein (de bedrijventerreinen zijn genummerd weergegeven op kaart 26).

- De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Aan de uitbreiding van de bestaande gebouwen en terreinen voor buitenopslag wordt een bovengrens gesteld binnen de contouren van de bestaande gewestplanzonering.
- De bestaande gewestplanzonering kan niet uitgebreid worden in het woongebied en in de open ruimte. Eventueel kan de bestaande 'ruwe' zonering verfijnd worden tot op (kadastraal) perceelsniveau door een herschikking van de juridische voorraad.

²¹ Bij de oprichting van grootschalige kleinhandel (netto-oppervlakte > 400m²) dient een socio-economische machtiging verkregen te worden. Na een advies van een sociaal economisch comité zou de gemeente de vestiging kunnen weigeren, indien de vestiging in kwestie ruimtelijk gezien niet verweefbaar is met zijn omgeving. (zie ook verklarende woordenlijst)

- Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen elders verweven worden in de afgeijnde kern.
- De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Eveneens kan voor de bedrijventerreinen met slechts één bedrijf het aantal toekomstige bedrijfsvestigingen beperkt worden tot één. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:
 - Ruimtebeslag. Te grootschalige (regionale) bedrijven horen thuis op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeente.
 - Verkeers- en vervoersdynamiek. Hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.
 - Milieuhinder. Hierbij dient de hindergraad te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de (woon)omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd. Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.
- Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en vrijliggende/lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt aan te bieden als realiseerbaar aanbod.
- Aanvullend worden er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit met name: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering.
- Indien er meerdere bedrijfsvestigingen voorkomen op het bedrijventerrein kan het aantal aansluitpunten op de openbare weg beperkt worden tot één. Bovendien kunnen er om redenen van ruimtebesparing gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien. Ook hier moet over de ruimtelijke kwaliteit gewaakt worden.

De volgende ontwikkelingsperspectieven moeten het mogelijk maken om de visie vorm te geven.

De bestemming van bedrijventerreinen in de kernen verfijnen tot bedrijventerreinen voor kleine, niet-hinderlijke (verweefbare) bedrijven

Het sturen van de ruimtelijke ontwikkeling van de vele kleine bedrijventerreinen in Kessel en Nijlen kadert eveneens binnen een verwevingsstrategie. Op die manier wordt aan verweven bedrijven een maximale rechtszekerheid geboden. Anderzijds is het noodzakelijk dat er richtlijnen worden opgelegd aan de verdere ontwikkeling van deze bedrijventerreinen zodat de ruimtelijke draagkracht van de (woon-)omgeving en

het goed nabuurschap niet worden overschreden. Op basis hiervan kunnen bijvoorbeeld te grootschalige en te dynamische nieuwe bedrijven worden geweerd.

Om deze ruimtelijke sturing te operationaliseren wordt de bestemming van de bedrijventerreinen in de afgelijnde kernen verrijnd tot **lokaal bedrijventerrein voor kleine niet-hinderlijke (verweefbare) bedrijven**. Dit impliceert dat de schaal en functie van de hier toegelaten bedrijfsactiviteiten inpasbaar moeten zijn in de woonomgeving. In een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen per bedrijventerrein in de kern specifieke, gebiedsgerichte stedenbouwkundige voorschriften worden opgesteld die waken over de verweefbaarheid ervan. Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn een verfijning van de algemene richtlijnen voor lokale bedrijventerreinen en vormen het resultaat van een planologische toetsing per bedrijventerrein. Hierbij kunnen volgende opmerkingen gemaakt worden:

- Het bedrijventerrein Grote Steenweg - Kouterhoek (nr. 14) is gelegen buiten de kern van Kessel maar krijgt ook een bestemmingsverfijning naar kleine, niet hinderlijke bedrijven. De reden is de ligging in de openruimte verbinding Kesselse Heide-Goor. Een beperking in schaal en omvang inzake de bestaande en de toekomstige bedrijvigheid op dit terrein is noodzakelijk om de openruimte verbinding niet aan te tasten. Aangezien het terrein aan de N13 is gelegen, aansluit op een lint en de schaal en omvang van het bedrijf eerder beperkt zijn, is een zachte nabestemming niet nodig en kan de bestaande bedrijvigheid worden toegelaten.

Bedrijventerreinen op termijn een zachte nabestemming opleggen

Dit perspectief geldt voor de bedrijventerreinen die in de Kesselse Heide zijn gelegen aan de Lindekensbaan-Koningsbaan (nr. 2 en nr. 12). Het behoud en het versterken van de natuurfunctie staat hier centraal, evenals het behoud en het versterken van de openruimteverbinding tussen Nijlen en Kessel. Bovendien is de onmiddellijke omgeving rond deze bedrijfsterrainen geklasseerd tot waardevol landschap en gaat men er in het RSPA van uit dat een groot deel van deze omgeving zal afgebakend worden als GEN, GENO of natuurverweevingsgebied door het Vlaams Gewest. Aangezien deze problematiek een gewestelijke materie betreft, kunnen in het GRS hieromtrent enkel suggesties worden gedaan aan de hogere overheid. Eveneens met betrekking tot de uitbreidingsproblematiek van het hier gevestigde historisch groeide (regionaal) bedrijf Artilat kan enkel een visie worden geformuleerd als suggestie aan de gewestelijke overheid.

Het GRS suggereert als ontwikkelingsperspectief voor de bedrijventerreinen in de Kesselse Heide: **bestending en ontwikkeling van de aanwezige bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande contouren van de gewestplanzonering met op termijn een zachte nabestemming**. Dit wil zeggen dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten niet buiten de bestaande bedrijvenzone (zoals aangeduid op het gewestplan)

mogen uitbreiden. Indien de hier gevestigde bedrijven hun activiteiten op termijn ter plaatse zouden stopzetten, is een herbestemming naar hoofdfunctie natuur aangegeven, mits deze juridische voorraad (als lokaal bedrijventerrein) in functie van de behoeften kan gecompenseerd worden op een ruimtelijk meer verantwoorde locatie. Dit ontwikkelingsscenario betekent dat op termijn de bedrijfsontsluitingsfunctie op de Koningsbaan zou wegvallen, waardoor het verkeer er verder kan ontmoedigd worden en het barrière-effect op de openruimteverbinding verder afneemt. Op korte termijn kan dit reeds gerealiseerd worden door het afleiden van het bedrijfsverkeer- en vervoer naar de N116. Anderzijds kan het bedrijfsverkeer- en vervoer van en naar de bedrijventerreinen in Kessel - station (nr. 1, nr. 10 en nr. 7) langs de Lindekensbaan worden afgeleid naar de Stationssteenweg.

Zoekzone lokaal bedrijventerrein voor herlokalisatie

Als gemeente met hoofddorp type III is Nijlen aangewezen op de bestaande juridische voorraad voor het opvangen van de endogene groei. In dit verband kan worden vastgesteld dat die hier slechts ten dele kan opgevangen worden (zie DEEL 11V Kwantitatieve analyses).

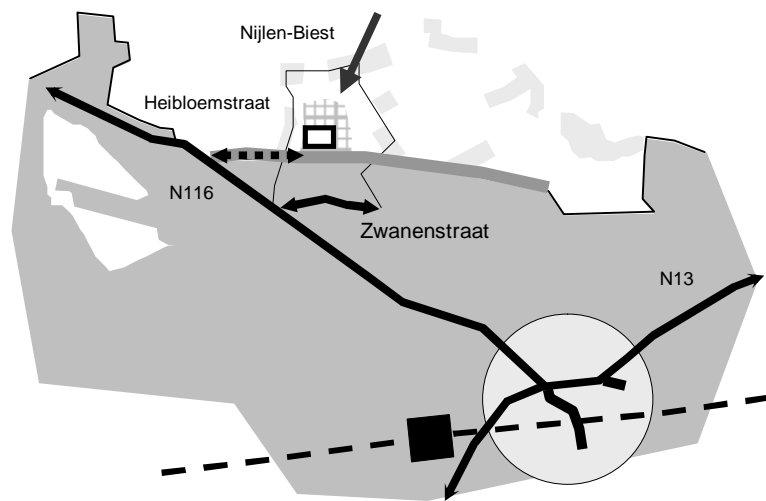
Voor het opvangen van de behoefte voor herlokalisatie van bestaande zonevreemde bedrijven, kan –mits die behoefte aangetoond wordt- wel een nieuw bedrijventerrein gerealiseerd worden.

Vanuit de bestaande toestand in Nijlen met veel verspreide kleine en middelgrote ondernemingen, mag ervan uitgegaan worden dat een reële ruimtebehoefte voor herlokalisatie niet denkbeeldig is. Een voorbeeld van mogelijke bedrijven zijn bedrijven die binnen het woongebied uit hun voegen barsten en daardoor niet langer verweefbaar zijn. In afwachting van het onderzoeken en becijferen van deze behoefte (thematisch RUP) wenst de gemeente met het oog op een vooruitziend ruimtelijk beleid, pro-actief een zoekzone aan te duiden waar deze eventuele behoefte kan opgevangen worden. Er wordt eveneens geopteerd om de nog resterende vrijliggende bedrijventerreintjes, die ruimtelijk minder gunstig gelegen zijn, via planologische ruil naar deze zone te verplaatsen²². Zone 13 “Oude Bevelseseenweg, komt voor een dergelijke planologische ruil in aanmerking, gelet op de ruimtelijke kenmerken en het ongunstige bereikbaarheidsprofiel van dit terrein.

Een 8-tal locaties, die uit een screening van de gemeente naar voor kwamen werden getoetst op volgende criteria (screening in bijlage):

²² Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijventerreinen met een lokaal profiel (gemeentelijke bevoegdheid) en deze met een regionaal profiel (bovengemeentelijke bevoegdheid). Dit regionale profiel is bijvoorbeeld van toepassing voor bedrijventerrein nr. 2. Ontwikkelingsperspectieven voor dit type van bedrijventerreinen gelden dan ook enkel als suggestie vanuit het gemeentelijke niveau.

- Aansluiting op kernfuncties / verweving van functies
- Impact op de huidige (openruimte)functies
- Ontsluiting
- Visie deelruimte
- Bedrijfseconomische aspecten



- planologische compensatie voor herbestemming (naar zone voor bos) van zone 13 (symbolische aanduiding)
- ▤ reservezone voor herlokalisatie van zonevreemde en historisch gegroeide bedrijven (symbolische aanduiding)

Op basis van deze toetsing komt de zone Nijlen Biest (gebied tussen Heibloemstraat-Zwanenstraat-) als meest gunstige naar voor:

- De zone sluit aan op de kern van Nijlen overeenkomstig de lokalisatieprincipes van het RSV en het RSPA en biedt voldoende ruimte voor een bedrijvenzone met buffering.

- De zone bevindt zich in een gebied waar zich reeds een belangrijke verstedelijking heeft voorgedaan. De huidige agrarische functie is grotendeels achterhaald, in die zin dat de professionele landbouw slechts in beperkte mate aanspraak maakt op dit versnipperd gebied. Een realisatie van de zone kan gebeuren zonder een hypotheek te leggen op het functioneren van de agrarische structuur.
- Met enkele bestaande woonlinten als uiterste noordelijke grens, is de impact op de open ruimte minimaal. De impact op de natuurlijke structuur en het fysische systeem is verwaarloosbaar mits de afbakening gebeurt buiten de winterbedding van Nijlense Beek - Kleine Beek (= harde oostelijke grens) en mits inachtnaam van de gangbare voorwaarden inzake oppervlaktewaterbuffering.
- De ontsluiting via bestaande straten op de N116 verdient de meeste aandacht bij een eventuele ontwikkeling. Indien de ontsluiting gebeurt via de bestaande straten is het opleggen van beperkende voorwaarden inzake vervoersdynamiek van de bedrijven aangewezen.

Door planologische ruil van zone 13 (cf. hoger) kan op deze locatie een equivalente zone bestemd worden als lokaal bedrijventerrein. Aansluitend hierop wordt een reservezone aangeduid voor herlokalisatie van zonevreemde en historisch gegroeide bedrijven (geen nieuwe). Uit het vooronderzoek in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven bleek reeds dat hiervoor een behoefte bestaat. Belangrijke indicatie is de lijst van 23 bedrijven die zich kandidaat stelden voor opname in het sectoraal BPA (overzicht in bijlage) maar niet weerhouden werden omdat ze niet in de open ruimte gelegen zijn en dus verondersteld werden verweefbaar te zijn met de woonfunctie. Verwacht mag worden (mede vanwege de interesse van deze bedrijven om opgenomen te worden in het sectoraal BPA) dat tenminste een deel ervan op korte termijn met plaatsgebrek kampt en om economisch overeind te blijven genoodzaakt wordt naar een nieuwe locatie uit te kijken. Een becijfering hiervan dient te gebeuren via een specifiek en gedetailleerd onderzoek.

Het effectief realiseren van deze reservezone en de precieze oppervlakte ervan wordt afhankelijk gesteld van deze te becijferen behoefte (herlokalisatiebehoefte van bestaande zonevreemde en historisch gegroeide bedrijven) in afweging met het beschikbare aanbod. Het behoefteonderzoek gebeurt bij beperkte herziening van het GRS.

Een precieze afbakening van het lokaal bedrijventerrein moet gebeuren in een ruimtelijk uitvoeringsplan. De beschikbare nuttige ruimte binnen de openruimtekamer, rekening houdend met de bestaande wegen, woningen, tuinen en een voldoende buffering, wordt beschouwd als ruimtelijke bovengrens voor de afbakening. Daarnaast wordt de afbakeningscontour vastgelegd op een manier dat de bedrijfsvoering van bestaande professionele landbouwzetels niet in gevaar komt. De aanleg van een

eventuele nieuwe ontsluitingsweg rechtstreeks op de Broechemsesteenweg kan daarbij geëvalueerd worden in functie van de praktische haalbaarheid.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt een richtcijfer van 5.000 m² als maximum perceelsoppervlakte vooropgesteld. Er wordt één perceel voorzien per bedrijf en de eventuele bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsloods. Er wordt een buffering van minimum 15 m groenbuffer voorzien t.o.v. aangrenzende woningen en tuinen. In de voorschriften worden randvoorwaarden voorzien in functie van integraal waterbeheer en rationeel watergebruik, door het opleggen van voorwaarden inzake hergebruik, infiltratie en/of buffering van hemelwater.

Verder gelden de richtlijnen voor lokale bedrijventerreinen die hogerop werden aangehaald.

5.2.3 Verspreid liggende handel en bedrijven

Tot de verspreid liggende handel en bedrijven worden de economische activiteiten gerekend die niet tot één van de vorige beleidscategorieën behoren. Als algemene richtlijn geldt: géén nieuwe handel en bedrijvigheid buiten de afgelijnde kernen en de bedrijventerreinen. De problematiek van de (bestaande) zonevreemde handel en bedrijven is echter te veelzijdig en te complex om hierover algemene richtlijnen in dit structuurplan te stellen. In een sectoraal BPA/ruimtelijk uitvoeringsplan worden per economische activiteit de ontwikkelingsperspectieven weergegeven via planologische toetsing. Op die manier wordt de verenigbaarheid van de desbetreffende economische activiteit afgewogen binnen de visie op de gewenste ruimtelijke structuur.

De behoorlijk vergunde lokale bedrijven met een hoogdringende zonevreemde problematiek in de open ruimte zijn opgenomen in een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (in opmaak). De visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geldt hierbij als toetskader. Twee bedrijven komen in aanmerking om geherlokaliseerd te worden. Alle andere zonevreemde/niet-verweefbare handels- en bedrijfsactiviteiten in de gemeente worden onderzocht in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Er wordt gestreefd om uiteindelijk een oplossing te bieden voor alle zonevreemde/niet-verweefbare economische activiteiten in de gemeente.

5.3 Ruimtebalans

Tabel 27 Ruimteboekhouding en ruimtebalans

bedrijventerrein	nr	Zone voor bedrijvigheid (ha)		Natuur / bos (ha)		Agrarisch gebied (ha)	
		Korte – middellange termijn	Lange termijn	Korte – middellange termijn	Lange termijn	Korte – middellange termijn	Lange termijn
Artilat	2	0	- 12,5*	0	+ 12,5*	0	0
Lindekensbaan-Koningsbaan	12	0	- 1,4*	0	+ 1,4*	0	0
Oude Bevelsesteenweg	13	- 1,2**	- 1,2**	+ 1,2**	+ 1,2**	0	0
Zoekzone lokale bedrijvigheid voor herlokalisatie		+ 1,2 + ?***	+ 1,2 + ?***	0	0	- 1,2 - ?*	- 1,2 - ?*
Totaal		0 + ?	- 13,9 + ?	+ 1,2	+ 15,1	- 1,2 - ?	- 1,2 - ?

* mogelijke situatie op lange termijn conform het ontwikkelingsperspectief: "bedrijventerreinen op termijn een zachte nabestemming opleggen"

** planologische ruil, gekoppeld aan een eventuele aanleg van een nieuw lokaal bedrijventerrein ter hoogte van Nijlen - Biest

*** voorlopig onbekende (potentiële) behoefte die kan blijken uit een sectoraal RUP zonevremde bedrijven

Zoals blijkt uit Tabel 27 bevat de ruimtebalans voor handel en bedrijvigheid nog een aantal onzekerheden. Op de korte termijn is de balans 0. Indien op de middellange termijn een lokaal bedrijventerrein voor herlokalisatie (grootteorde 5 ha) zou gerealiseerd worden en op de lange termijn de geïsoleerde bedrijventerreinen ter hoogte van Kesselse Heide zouden verdwijnen, dan is de balans voor bedrijvigheid negatief.

6 Gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Kaart 27: Gewenste wegcategorisering

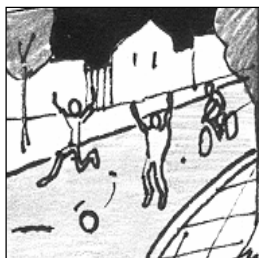
Kaart 28: Gewenst fietsnetwerk

Kaart 29: Gewenst openbaarvervoernetwerk

6.1 Doelstellingen



Integreren van mobiliteit en ruimtelijke ordening



Bevorderen van de verkeersleefbaarheid



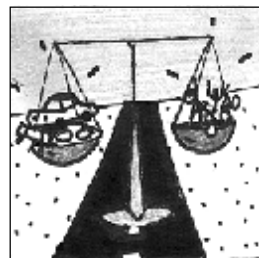
*Stimuleren van fietsgebruik voor korte afstanden



Het wegennet optimaliseren via categorisering



Aandacht voor leesbaarheid en compartimentering



Een evenwichtige mobiliteit

Integreren van mobiliteit en ruimtelijke ordening

De mogelijkheid tot vervoer maakt bepaalde locaties bereikbaar, anderzijds creëert de aanwezigheid van activiteiten op bepaalde locaties een noodzaak tot vervoer. De integratie van het verkeers- en vervoersbeleid met het ruimtelijk beleid is bijgevolg noodzakelijk om een afstemming tussen lijninfrastructuren en de inplanting van bepaalde activiteiten te bevorderen. Op die manier kan een doordachte ruimtelijke ordening bijdragen tot de beheersing van de vervoersvraag en worden toekomstige verkeersstromen opgevangen via wegen die daarvoor geschikt zijn.

Bevorderen van de verkeersleefbaarheid

Door het terugdringen van het groeiend auto- en vrachtverkeer moet de verkeersleefbaarheid worden bevorderd. De (auto)bereikbaarheid van de kernen moet daarom worden afgestemd op het functioneren van de kernen zodat het fietsen, wonen en winkelen er terug aangenaam kan zijn.

Het is uiterst belangrijk dat deze mobiliteitsvisie samenhangt met een parkeerbeleid. De bereikbaarheid van voorzieningen moet doorwerken in het parkeeraanbod om op die manier de verkeersstromen te kunnen sturen.

Stimuleren van het fietsgebruik voor korte afstanden

De fiets is het meest aangewezen vervoermiddel voor afstanden kleiner dan vijf kilometer. De verplaatsingsafstand ligt in Nijlen dikwijls beneden de vijf kilometer (Kessel ligt op 4 km van Nijlen, Bevel op 2,5 km). Indien meer Nijlenaars de fiets zouden nemen, kan de verkeersdrukke in de centra verminderen en kan de attractiviteit van de kernen toenemen. Een fietsvriendelijke inrichting van de wegen en een doordachte opbouw van de interne verkeerscirculatie binnen de kernen ('met de fiets ben je sneller dan met de auto') is dan ook aangewezen samen met een echt fietsbeleid (promotie van het fietsen, voldoende stallingmogelijkheden voorzien, fietspooling etc.).

Het fietsbeleid dient extra aandacht te besteden aan het fietsen van en naar school. Onveilige schoolroutes doen meer ouders besluiten hun kinderen met de auto naar school te brengen. Om deze situatie om te keren zijn ingrepen op de schoolroutes noodzakelijk. Ingrepen aan de schoolpoort en in de schoolstraat leveren leefbare en veilige afzetzones op: ze grijpen evenwel niet op de mobiliteit van kinderen in. Daarvoor is een fijnmazig en aaneengesloten netwerk van veilige, aantrekkelijke en comfortabele fietsroutes nodig. Op die manier zullen ouders sneller hun kinderen te voet of per fiets naar school laten komen en kan het overdreven autoverkeer in de schoolomgeving ingeperkt worden.

Het wegennet optimaliseren via categorisering

Voor de verschillende wegen binnen de gemeente moet een afstemming gebeuren tussen de omgevingseisen van een weg (veiligheid, woonkwaliteit, leefbaarheid) en het gewenste afwikkelingsniveau van de weg (verbinden, verzamelen, toegang geven). De wegencategorisering moet deze afstemming duidelijk vastleggen zodat een hiërarchisch wegennet tot stand kan komen. Eens de straatcategorie is aangegeven, kan zij dienen als referentiekader voor tal van beleidsmaatregelen die gedurende een middellange termijn tot stand komen. Door elke toekomstige weginrichting consequent af te stemmen op het referentiekader (de categorieën), groeit een intrinsiek veilig en kwaliteitsvol wegenpatroon binnen de gehele gemeente en wordt dit hiërarchisch ingepast in het bovenlokaal wegenpatroon.

Aandacht voor leesbaarheid en compartimentering

De wegencategorisering kan alleen een hiërarchie opleggen als elke categorie ook ruimtelijk wordt vertaald. Twee begrippen zijn hierbij belangrijk: leesbaarheid en compartimentering. De weggebruiker moet de straatcategorie kunnen 'lezen' via de inrichting van de weg. Het ontwerp van de weginrichting moet daarom een ruimtelijk beeld opleveren dat herkenbaar is voor de weggebruiker en geassocieerd wordt met de wegcategorie. Dit beeld zal uiteindelijk het verkeersgedrag van de weggebruiker beïnvloeden.

Compartimentering is noodzakelijk omdat het ruimtelijk beeld van een weg niet zo maar overal kan worden doorgetrokken. Dit beeld zal verschillen naargelang men zich binnen verkeersgebieden, verblijfsgebieden of zones 30 bevindt. De compartimentering moet er voor zorgen dat binnen een straatcategorie mogelijkheden zijn tot snelheidsdifferentiatie en ruimtelijke differentiatie.

Een evenwichtige mobiliteit

De bereikbaarheid van voorzieningen en de inrichting van de wegen mag niet enkel worden afgestemd op de auto. Men moet een evenwicht zoeken tussen autogebruik, fietsgebruik, voetgangers en openbaar vervoer. Op die manier wordt aan iedereen de mogelijkheid geboden om zich te verplaatsen en kan ook aan de mobiliteitsbehoefte van zwakkere groepen (gehandicapten, kinderen, ouderen, lage inkomens) worden voldaan.

6.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

De gewenste wegstructuur wordt weergegeven via een wegencategorisering. De wegencategorieën evenals de selectiecriteria werden overgenomen uit het mobiliteits-handboek (afl. 12, maart 2000) omdat de omzendbrief 97/2 met betrekking tot de

opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet expliciet ingaat op de wegencategorisering. De Afdeling Ruimtelijke Planning acht het voldoende dat de wegencategorisering in het mobiliteitshandboek wordt verfijnd en via deze publicatie als richtlijn kan gelden. Selectie en perspectieven werden getoetst aan de bevindingen van het gemeentelijk mobiliteitsplan. Aangezien het structuurplanningsproces verder staat dan het mobiliteitsplan, zijn de selecties indicatief en dienen ze te worden verfijnd in het mobiliteitsplan. De globale verkeersstructuur staat vast maar kleine verfijningen zijn het onderdeel van de specifieke mobiliteitsstudie van de gemeente²³.

6.2.1 Verblijfsgebieden

Volgens de filosofie van de compartimentering is het noodzakelijk dat de inrichting van zowel bovenlokale, interlokale als lokale wegen gebeurt in functie van de omgevingsvereisten. In de verblijfsgebieden zijn de omgevingsfuncties wonen, schoolgaan en winkelen dominant aanwezig. Een kwalitatief ingericht openbaar domein moet er de omgevingsfuncties maximaal ondersteunen en de leefbaarheid verhogen. De verblijfsgebieden worden aangeduid op Kaart 27. De aanduiding is indicatief en kan worden verfijnd in het mobiliteitsplan. Buiten de verblijfsgebieden zijn de verblijfsfuncties niet meer dominant aanwezig en wordt 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: centumpoorten en verkeerspoorten (Kaart 27). De verkeerspoorten maken een overgang van 70 km/h naar 50 km/h, centumpoorten maken een overgang van 50 km/h naar 30 km/h. De poorten worden zodanig ingericht dat ze de overgang naar een lagere snelheidszone kunnen afdwingen. De noodzaak aan centumpoorten in Bevel moet worden onderzocht in het mobiliteitsplan.

6.2.2 Secundaire wegen type III

Functie

Secundaire wegen type III worden als dragers van belangrijke fiets- en openbaarvervoerverbindingen uitgebouwd en zijn structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Auto- en vrachtverkeer blijven mogelijk maar worden ondergeschikt aan fietsers en openbaar vervoer.

²³ Deze formulering is expliciet opgenomen op vraag van de gemeentelijke begeleidingscommissie die de opmaak van het mobiliteitsplan stuurt, en niet buiten spel wenste te worden gezet.

Selectie

De provincie heeft in het RSPA de **N13** en de **N116** als secundaire weg type III geselecteerd. De N13 is geselecteerd vanaf de ring rond Herentals tot aan de ring rond Lier. De N116 is geselecteerd vanaf de N13 tot aan de R11 tegen Antwerpen. Bovenlokaal auto- en vrachtverkeer wordt verwacht over de N14 te rijden die door de provincie wordt geselecteerd als secundaire weg type I+ (ontsluiting naar het hoofdwegennet).

Ontwikkelingsperspectieven (aanbevelingen voor provincie)

- De inrichting van de weg moet er voor kunnen zorgen dat het openbaar vervoer en het fietsgebruik optimaal kunnen verlopen en bevoordeeld zijn ten opzichte van het autogebruik. De verzamelfunctie voor de auto dient aanwezig te blijven.
- De doorgaande route (E313 – Lier/Mechelen en de R11) moet voor de automobilist onaantrekkelijker worden omdat deze verkeersstromen niet overeenstemmen met de selectie als secundaire weg type III. Het is dan ook aangewezen om filters te voorzien zodanig dat de wegen hun functie als openbaarvervoers- en fietsas kunnen opnemen.
- Zowel het centrum van Nijlen als het centrum van Kessel komen in aanmerking als filter. Op die manier worden de oneigenlijke verkeersstromen in beide richtingen afgezwakt. Door deze filters moet de verplaatsingstijd tussen herkomst en bestemming voor auto's en vrachtwagens toenemen en voor openbaar vervoer afnemen. Het doorgaand auto- en vrachtverkeer zal op die manier haar weg zoeken via de wegen van hogere orde, het fietsen op de secundaire wegen type III wordt veiliger en aangenamer.
- In beide filters wordt de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Dit kan o.a. gebeuren via een doortochtinrichting. De keuze van de inrichting van de filters gebeurt in overleg met de provincie.
- De aaneenschakeling van kruispunten op de N13 houdt een onveilige situatie in voor fietsers, de selectie als secundaire weg type III vereist echter een vlotte en veilige fietsverbinding. Een vermindering van het aantal kruispunten moet op de 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 moet worden onderzocht welke toegangen kunnen worden afgesloten voor autoverkeer.
- De afbouw van kruispunten hangt samen met de inritkoppeling langs de linten aan de N13 (zie perspectieven voor linten). De linten liggen in verkeersgebieden waar de vlotte afwikkelingen en doorstroming van het openbaar vervoer en het fietsen moet worden gegarandeerd. Door te streven naar een lager aandeel erf-

toegangen kunnen conflicten tussen de vele afslagbewegingen en het fietsverkeer worden afgezwakt.

- Aangezien een secundaire weg type 3 geen doorgaand autoverkeer dient op te nemen en gelet op de verkeersstellingen in het centrum (73% is bestemmingsverkeer), zullen de omleidingswegen niet worden gerealiseerd. De bufferstroken kunnen dan ook worden herbestemd. De noordelijke bufferstrook kan ten oosten in de kern tot woonzone worden gemaakt, ten westen schermt de bufferstrook de open ruimte af zodat een herbestemming in functie van de globale ordening van het noordelijke gebied boven de kern kan worden onderzocht.

6.2.3 Lokale wegen I: lokale verbindingswegen**Functie**

De lokale wegen I verbinden op lokaal en interlokaal niveau. Ze verbinden de kernen onderling, met kernen van buurgemeenten of met het hogere wegennet.

Selectie

- Emblemsesteenweg (van Torennenstraat tot Emblemseweg): interlokale verbinding met buurkern Emblem .
- Berlaarsesteenweg: interlokale verbinding met buurkern Berlaar.
- Nieuwe Bevelsesteenweg: onderlinge verbinding Kessel – Bevel.
- Bevelsesteenweg/Nijlensesteenweg: onderlinge verbinding Nijlen – Bevel.
- Woeringenstraat/Rector De Ramstraat/Herenthoutsesteenweg: interlokale verbinding met buurkern Herenthout.
- Bevel Dorp/Heikant: interlokale verbinding met buurkernen Itegem en Herenthout
- Itegemsesteenweg/Kruiskensbaan: interlokale verbinding met buurkernen Berlaar, Itegem en Herenthout.
- Radiostraat/Nieuwstraat/De Hollekens: lokale omleiding centrum Kessel

Ontwikkelingsperspectieven

- Bij de lokale verbindingswegen ontstaat het gevaar dat ze worden gebruikt als sluike route doorheen verschillende gemeenten. De bewegwijzering moet dit oneigenlijk gebruik tegengaan en mag daarom slechts een verwijzing geven van kern tot kern. Het sluikeverkeer wordt op die manier een 'onzeker zoekpatroon' opgelegd zodat het sneller geneigd zal zijn om het hogere wegennet te gebruiken. Deze maatregel moet samen met de buurgemeenten worden uitgewerkt.

- Ook een algemene snelheidsverlaging kan er voor zorgen dat doorgaand sluitverkeer op lokale wegen wordt ontmoedigd. De doorstromingsnelheid via lokale wegen wordt erdoor verlaagd. Het streefdoel is 70 km/uur op delen van de lokale wegen buiten de bebouwde kom (bv. ter hoogte van linten).
- Binnen de linten gelegen 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 afgezwakt.
- Momenteel wordt de Oude Bevelsesteenweg gebruikt als frequente autoverbinding tussen Kessel en Bevel. Er wordt echter gekozen om de Nieuwe Bevelsesteenweg uit te bouwen als lokale verbindingsweg omwille van de aanwezigheid van het fietspad. De oude Bevelsesteenweg wordt uitgebouwd als fietsverbinding tussen de beide kernen met een beperkt autogebruik. De doorsteekfilter ondersteunt dit gebruik.

6.2.4 Lokale wegen II: gebiedsontsluitingswegen

Functie

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

Selectie

- Lindekensbaan/Koningsbaan/Breughelhoevestraat: lokale buurtontsluitingsweg + bedrijfsontsluitingsweg (bedrijvzones/containerpark)
- Koningsbaan/Kapellebaan: lokale wijkontsluitingsweg
- Molenstraat: lokale wijkontsluitingsweg
- Laurys Gewatstraat: lokale wijkontsluitingsweg + bedrijfsontsluitingsweg (bedrijvzone).
- Grobbendonkseweg: interlokale wijkontsluitingsweg
- Zandlaan/Boshoeck/Hulstestraat: lokale wijkontsluitingsweg
- Bovenstraat/aan te leggen verbinding Dorsel: lokale wijkontsluitingsweg
- Guido Gezellestraat/Kreitenbergstraat: lokale wijkontsluitingsweg
- Torennenstraat/Bist: interlokale wijkontsluitingsweg

- Landstraat/Kleine Puttingbaan: interlokale wijkontsluitingsweg
- Salvatorbaan: lokale wijkontsluitingsweg
- Grote Puttingbaan: ontsluitingsweg 'Kesselse sportas' (zie recreatieve structuur)
- Oude Bevelsesteenweg: lokale buurtontsluitingsweg
- Stationssteenweg + Emblemsesteenweg van Torennenstraat tot spoorweg: lokale buurtontsluitingsweg (er wordt voorgesteld om deze weg niet als lokale weg 1 te selecteren om op die manier de kortsluiting tussen N13 en N14 tegen te gaan)
- Zwanenstraat/Katerstraat/Paashoekstraat/Elsendonkstraat: lokale ontsluitingsweg + gedeeltelijke bedrijfsontsluiting eventueel lokaal bedrijventerrein

Ontwikkelingsperspectieven

- Bedrijfsontsluitingswegen moeten het lokaal vrachtverkeer zo snel en veilig mogelijk afleiden naar het hogere wegennet. De industriezone/ ambachtelijke zones tussen Kesselse Heide en Nijlen moeten in oostelijke richting via de Koningsbaan en Breughelhoevestraat worden aangetakt op de N116. Via de N116 worden zij verder aangetakt op de N14. In westelijke richting worden ze via de Lindekensbaan aangetakt op de Emblemsesteenweg. Via deze steenweg worden zij verder aangetakt op de N14.
- Vrachtverkeer komende vanuit de industriezone ten noorden van Nijlen wordt aangetakt op de N13. Via de N13 draait het vrachtverkeer verplicht linksaf richting E313. Op die manier worden de centrumfilter en de Katerstraat (die een grote zone ontsluit) niet overbelast.
- De lokale wegen II die een kortsluiting maken tussen wegen van hogere orde worden voorzien van een doorsteekfilter voor auto's (bv. éénzijdige of tweezijdige versmalling). Fietsers kunnen er vlot passeren. Op die manier wordt sluitverkeer op deze wegen vermeden en wordt het fietsgebruik bevoordeeld door de interne verkeersontsluiting in de kern.
- De mogelijkheid om een insteekweg te voorzien op een deel van de bufferstrook van de noordelijke omleidingsweg in Nijlen wordt opengehouden. Deze insteekweg zou het lokaal bedrijventerrein in de zone Nijlen-Biest kunnen ontsluiten maar is voor een klein lokaal bedrijventerrein te duur in aanleg.

6.2.5 Lokale wegen III: erftoegangswegen

Functie

De erftoegangswegen verlenen toegang tot de aanpalende percelen en takken hiërarchisch aan op de gebiedsontsluitingswegen. De hoofdfunctie van de wegen is

verblijven. De verblijfsfunctie is afhankelijk van de activiteit rond de wegen. De lokale wegen III type A zijn woonstraten en eventueel winkelstraten (indien nog niet tot een hogere categorie behorend) in het verblijfsgebied. De verblijfsfunctie komt er praktisch aaneengesloten voor. De lokale wegen III type B zijn landelijke wegen in het buitengebied buiten de verblijfsgebieden. De verblijfsfunctie komt er eerder sporadisch voor.

Selectie

- Type A: alle uitgeruste wegen die niet werden geselecteerd bij het hogere wegennet en behoren tot het verblijfsgebied.
- Type B: alle uitgeruste wegen die niet werden geselecteerd bij het hogere wegennet en niet tot het verblijfsgebied behoren

Ontwikkelingsperspectieven

- Erftoegangswegen type A kunnen op een aantal plaatsen een aaneengesloten verblijfsgebied vormen via de zone 30 toepassing. De aantakking op de gebiedsontsluitingswegen dient wenselijk voorzien te zijn van een klein poorteffect zodat de weggebruiker merkt dat een zone 30 betreden wordt.
- De erftoegangswegen type A mogen geen oneigenlijke verkeersstromen opnemen (bv. doorsteek tussen twee wijkontsluitingswegen). De interne verkeerscirculatie moet zodanig worden opgebouwd dat de wegenhiërarchie functioneel wordt afgedwongen.
- Erftoegangswegen type B spelen een belangrijke rol in de ontsluiting van de landbouwbedrijven en de uitbouw van recreatieve fietsroutes doorheen de gemeente. In de agrarisch sterkere gebieden (deelruimten Nete en Laak, Nijlense Beek, Zwartwater/Kruiskensberg/Grote Nete en Bogaertsheide) mag het fietsgebruik echter niet conflicteren met de noodzakelijke verplaatsingen van de landbouwvoertuigen.

6.2.6 Bovenlokale non-stop hoofdfietsroute

De non-stop hoofdroutes zijn geselecteerd in het provinciaal fietsroutenetwerk. Zij fungeren als hoogwaardige snelle routes voor langeafstandfietsen die gericht zijn op dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 15 km) en doelgerichte langeafstandsverplaatsingen in de vrije tijd (10 à 50 km). De spoorweg door Nijlen wordt door de provincie geselecteerd als hoofdroute. 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

Het functioneel fietsroutenetwerk is gericht op de meer dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 10 km) in het woon-school-, woon-werk- en woon-winkelverkeer. Het voorziet een snelle, veilige fietsverbinding tussen de kernen van de gemeente en de buurkernen. Het grootste deel van deze routes is geselecteerd in het provinciaal fietsroutenetwerk. De volgende wegen zijn door de provincie geselecteerd als functionele fietsroutes van bovenlokaal niveau:

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

6.2.8 Bovenlokale alternatieve functionele fietsroute

De alternatieve functionele fietsroutes lopen parallel met fietsroutes langs drukke wegen en kunnen een rustig alternatief bieden. Vanuit het provinciaal fietsnetwerk wordt de volgende route geselecteerd als rustige, alternatieve fietsverbinding naast de N13: Kapellebaan, Koningsbaan, Lindekensbaan, Torenvenstraat en Bist.

6.2.9 Lokale fietsroutes type 1

De lokale fietsroutes type 1 maken lokale en intergemeentelijke verbindingen mogelijk tussen de woonconcentraties en de verschillende kernen:

- Oude Bevelse Steenweg: fietsverbinding tussen twee kernen binnen de gemeente). De frequente autoverbinding tussen Kessel en Bevel wordt opgevangen door de Nieuwe Bevelsesteenweg. De oude Bevelsesteenweg wordt uitgebouwd als fietsverbinding tussen de beide kernen met een beperkt autogebruik. De doorsteekfilter ondersteunt dit gebruik. Op die manier wordt het een rustige straat die samen met haar kronkelig parcours de landschappelijke kwaliteiten van de deelruimte Visseneinde ondersteunt.
- Bevel-dorp/Itegemsesteenweg/Heikant: fietsverbindingen tussen Bevel en de verbindingsweg Herenthout-Berlaar (Kruiskensbaan).

- Vekenstraat/Kraaistraat/Kroonstraat/Bogaertsheide: fietsverbinding tussen Nijlen en Berlaar.
- Zwanenstraat/Katerstraat/Paashoekstraat/Elsendonkstraat: fietsverbinding tussen de N116 en de N13.
- Landbouwwegen tussen Heibloemstraat en Albertkanaal: fietsverbinding Nijlen centrum en bovenlokale route Albertkanaal

6.2.10 Lokale fietsroutes type 2

Deze fietsroutes ontsluiten de woonwijken:

- Salvatorbaan/Landstraat/Grote Puttingbaan
- Nieuwstraat/HollekensBreugelhoevestraat
- Molenstraat/Guido Gezellestraat/Kreitenbergstraat
- Laurys Gewatstraat
- Grobbendonkseweg
- Klokkenlaan/Zavelweg/Zandlaan/Hulstestraat

6.2.11 Lokale fietsroutes type 3

Lokale fietsroutes type 3 functioneren als kleine fietsdoorsteken in het kader van de basisdoelstelling 'met de fiets ben je sneller dan met de auto'. De selectie van deze doorsteken biedt veilige en snelle fietsroutes:

- Beekstraat/aan te leggen fietspad oude Voldersloop: fietsdoorsteek tussen het zwembad en de school in de Nonnenstraat.
- Tulpenstraat/Koningin Astridlaan: fietsdoorsteek N116 - Station
- Zijkant spoorweg/Parking/Schoolstraat: fietsdoorsteek Station - Githo
- Kerkeblokken: fietsdoorsteek N13 - Bevelsesteenweg via rusthuis, school en de Post
- Fietspad evenwijdig met Kessel-dorp/Haverweg/doorsteek naar N13/Berkendal: fietsdoorsteek Salvator - Berlaarsesteenweg via rusthuis en school.
- Eikenlaan/aan te leggen doorsteek/Meidoornlaan/Torenvenstraat: fietsdoorsteek verkaveld bos - school en kerk

6.2.12 Recreatieve routes fietsverkeer

Bij bovenvermelde fietsroutes ligt de nadruk op een snelle en veilige fietsverbinding. Bij de recreatieve fietsroutes ligt de nadruk op de afwezigheid van autoverkeer, de rust en de omgevingskwaliteit. De huidige recreatieve fietsroutes worden als een voldoende ruim aanbod aan recreatieve fietsvoorzieningen geacht. Een gebiedsdekkend netwerk voor Nijlen wordt ingevuld. Kleine doorsteken blijven mogelijk als ze rekening houden met de gewenste deelstructuren. Een grote toename van recreatief fietsverkeer op de kleine landbouwwegen is echter niet aangewezen. De volgende recreatieve fietsroutes worden geselecteerd:

- A17: Gouverneur Kinsbergenroute
- A19: Diamantroute
- A21: Arkelroute
- A22: Molenroute
- LF50: Jeugdherbergroute

Ontwikkelingsperspectieven voor alle fietsroutes

- De selectie van fietsroutes moet een netwerk tot stand te brengen dat ervoor zorgt dat de onderlinge verbinding tussen fietsvoorzieningen vlot, veilig en ononderbroken verloopt. De fietsinfrastructuur moet een samenhangend geheel vormen en aansluiten op zoveel mogelijk herkomsten en bestemmingen van fietsers.
- De inrichting van de fietsinfrastructuur moet samen met de wegencategorisering worden bekeken om een samenhangend wegbeeld te creëren. Het wegbeeld moet duidelijk het belang en de functie aangeven van het fietspad (verzamelen, verbinden). Dit draagt bij tot de herkenbaarheid van de fietspaden zodat de fietser de logica van het netwerk kan begrijpen. Bovendien heeft dit ook het voordeel dat automobilisten hun rijgedrag kunnen aanpassen omdat ze het belang van de fietspaden duidelijk kunnen inschatten.
- De fietsinfrastructuur moet de fietser steeds een zo direct mogelijke route aanbieden. Fietzers bewegen zich op eigen kracht en zijn dus gevoelig voor onlogische omwegen. De toegangen die ter hoogte van de N13 worden afgesloten moeten daarom doorsteekbaar blijven voor de fiets. Het autoverkeer schakelt op de voorziene schakelpunten naar de gebiedsontsluitingswegen. De doorsteekbaarheid zorgt er ook voor dat alle bushaltes langs de N13 en N116 optimaal bereikbaar blijven met de fiets (en te voet).
- Om de netwerkvorming en het fietsgebruik te ondersteunen moet ook de nodige aandacht worden besteed aan het stallen van de fietsen. Algemeen kan men stel-

len dat in de centrumgebieden en bij belangrijke publiekstrekkende functies voldoende en comfortabele fietsstallingen moeten worden voorzien.

6.2.13 Busvervoerlijnen

Het hoofdtraject Lier-Herentals zal behouden worden. Het hoofdtraject Lier-Herenthout zal worden gewijzigd waardoor een regelmatige verbinding richting Broechem mogelijk wordt. De noord-zuidrelatie wordt daardoor versterkt. Een afstemming tussen beide trajecten wordt voorzien in het knooppunt van Nijlen station. Op die manier kan de multimodale functie van het station in Nijlen worden uitgebreid. Dit kadert ook in de provinciale visie inzake de opwaardering van het station als busknooppunt. Ook zal er een project 'buurtbus' worden opgestart. Deze bus zal tijdens de spitsuren een verbinding maken tussen het station van Nijlen, Kessel-station, Kessel, Bevel, Heikant en Nijlen-centrum. Tijdens de daluren zal deze bus als een belbus functioneren.

6.2.14 Spoorweg met knooppunten

De spoorweg door Nijlen wordt door de provincie belangrijk geacht voor het intergemeentelijk en voorstedelijk niveau. De spoorweg zal daardoor een verbindende functie blijven opnemen. Voor Nijlen zal de spoorweg daardoor vooral belangrijk blijven voor het woon - werk verkeer en in mindere mate voor het woon - schoolverkeer. Het station van Nijlen (door de provincie geselecteerd als ingebed knooppunt) blijft belangrijker dan dat van Kessel. Het stimuleren van de multimodale relatie spoorvervoer - busvervoer, draagt bij tot deze visie. Het inbedden van het station in het woonweefsel van Nijlen wordt ondersteund door de versterking van de Statiestraat (versterken functionele relatie handelscentrum - station). Het station van Kessel blijft een treinstopplaats (door de provincie geselecteerd als geïsoleerd knooppunt). Een hoge ruimtelijke dynamiek is er niet aangewezen. Kessel-station blijft een kleinere entiteit met sublokale voorzieningen, een visie die mede werd vertaald in de gewenste nederzettingsstructuur.

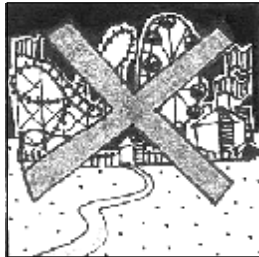
6.2.15 Openbaarvervoerbundel

De openbaarvervoersbundel blijft bestaan als functionele complementariteit tussen spoorvervoer en busvervoer. De spoorweg heeft daarbij een verbindende functie te vervullen, voornamelijk gericht op woon-werkverkeer. De buslijnen hebben in de bundel voornamelijk een ontsluitende functie te vervullen, in de eerste plaats gericht op woon-schoolverkeer.

7 Gewenste toeristisch–recreatieve structuur

Kaart 30: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

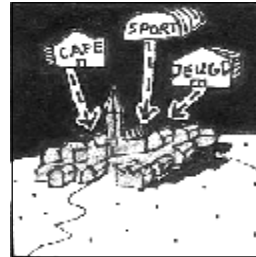
7.1 Doelstellingen



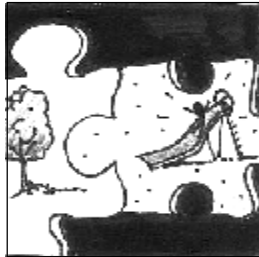
Geen nieuwe hoogdynamische infrastructuur in kwetsbare gebieden



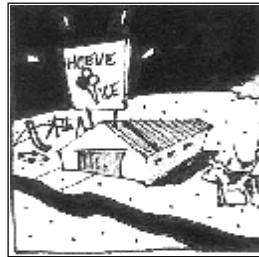
Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht



Centrumgerichte voorzieningen inbedden in de woonweefsels



Speelruimten afstemmen op randvoorwaarden open ruimtestructuren



Toerisme en recreatie onderdeel van agrarische verbreding



Geen permanente bewoning binnen de toeristisch recreatieve structuur

Geen nieuwe hoogdynamische infrastructuur en selectieve afbouw van bestaande in kwetsbare gebieden

De toeristisch–recreatieve structuur in Nijlen wordt in belangrijke mate gedragen door natuurlijke en landschappelijke waarden. Bijkomende hoogdynamische infrastructuur²⁴ zou deze waarden hypothekeren en is daarom niet gewenst.

Bestaande hoogdynamische infrastructuur die niet afgestemd is op de lokale behoeften of onverenigbaar is met de randvoorwaarden van de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw, moet worden afgebroken. De vallei van de Kleine Nete is vnl. ten westen van de Broechemsesteenweg sterk aangetast door recreatieve infrastructuur, die gelet op de beperkte draagkracht van de vallei en de dynamiek die deze infrastructuur teweegbrengt, als hoogdynamisch kan beschouwd worden. In de vallei van de Grote Nete stelt zich deze problematiek in beperktere mate. Om het recreatief gebruik in beide valleien op de draagkracht af te stemmen, moet de bestaande infrastructuur door uitdoving en herlokalisatie zo veel mogelijk gebundeld worden op goed ontsluitbare plaatsen en moeten bij de inrichting ecologische randvoorwaarden in acht genomen worden.

Recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht

De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie, worden erkend als één van de fundamenteën van de toeristisch-recreatieve structuur in Nijlen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten, is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. Een gebiedsgerichte afstemming van de intensiteit van het recreatief gebruik is daarom aangewezen.

Centrumgerichte voorzieningen inbedden in de woonweefsels

In tegenstelling tot recreatief medegebruik van het landelijk gebied, zijn jeugd- en socio-culturele voorzieningen, alsook de meeste sportvoorzieningen niet geënt op de natuurlijke en landschappelijke structuur, maar hangen ze sterker samen met het woonweefsel. Om die reden moeten deze voorzieningen maximaal ingebed worden in of aansluiten op de respectievelijke kernen waarin ze maatschappelijk verankerd zijn²⁵. De schaal van de voorzieningen moet afgestemd zijn op de grootte van de kern. Binnen de respectievelijke dealkernen en parochies moet de nodige ruimte en infrastructuur voorzien worden in functie van de behoeften van het verenigingsleven. Rechtszekerheid, kwaliteit en functionaliteit zijn hierbij belangrijke principes. Ook

²⁴ Nieuwe hoogdynamische infrastructuur kan volgens het RSV enkel in zwaartepunten van de toeristisch-recreatieve structuur gelokaliseerd worden.

²⁵ Jeugdverenigingen zijn vaak verankerd in een parochie. Zo zijn er in Nijlen centrum jeugdverenigingen voor het centrum (Parochie St. Willebrordus), de nieuwe parochie (O.L. Vrouw) en de Parochie St. Paulus.

moet aandacht besteed worden aan bereikbaarheid en veiligheid. Zonodig moet ruimte voorzien worden om bestaande infrastructuur die niet aan deze voorwaarden voldoet, op termijn te kunnen herlokaliseren.

Speelruimten afstemmen op randvoorwaarden openruimtestructuren

Naast een behoefte aan lokalen bestaat binnen de jeugdwerking tevens een behoefte aan speelruimten in een “groene” omgeving. Deze sluiten bij voorkeur aan bij het betrokken woonweefsel. In de mate dat ze deel uit maken van de open ruimte, moeten in functie van de specifieke omgevingskenmerken randvoorwaarden van de openruimtefuncties (natuur, landbouw,...) in acht genomen worden. In een RUP moeten deze mogelijkheden en beperkingen per speelruimte vastgelegd worden.

Toerisme en recreatie ter ondersteuning van agrarische verbreding

Aan landbouw gerelateerde bedrijven kunnen dierlijke of plantaardige producten voorbrengen die evenwel niet bestemd zijn voor de markt. De hoofdactiviteit is dus niet agrarisch, maar in de eerste plaats verzorgend ten aanzien van toerisme en recreatie. Voorbeelden zijn kinderboerderijen, maneges, plattelandstoerisme, Door het aanduiden van gebieden waar ruimte gecreëerd voor deze activiteiten, binnen bestaande gebouwen (functiewijziging) en mits een individuele afweging, kan de druk elders binnen de agrarische structuur weggenomen worden.

Strikte voorwaarden voor horeca in de open ruimte

Horeca hoort in principe thuis in kernen en nederzettingen. Er zijn slechts beperkte mogelijkheden voor taveernes en feestzalen in de open ruimte (hoofdactiviteit natuur of landbouw). Het betreft bestaande vergunde gebouwen, er moet steeds een koppeling zijn met laagdynamisch recreatief medegebruik (bijvoorbeeld geënt op een fietsnetwerk) en de dynamiek die de horeca teweegbrengt moet beperkt blijven. Een aanzuigeffect (van autoverkeer bijvoorbeeld) moet vermeden worden. Verspreide inplanting in ecologisch waardevolle of agrarisch sterke gebieden moet eveneens vermeden worden.

Geen permanente bewoning binnen de toeristisch-recreatieve structuur

Uitgangspunt is dat infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief verblijf moet beantwoorden aan het oorspronkelijk opzet, met name het voorzien van een tijdelijk en recreatief verblijf. Permanente bewoning ondermijnt de recreatieve en toeristische productwaarde van het buitengebied en is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

7.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

Een ruimtelijke vertaling van hoger geformuleerde doelstellingen leidt tot een aanduiding van een aantal ruimtelijke beleidscategorieën met specifieke ontwikkelingsperspectieven. De zwaartepunten in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur zijn de recreatieve knooppunten die volledig ingevuld kunnen worden met infrastructuren in functie van toerisme en recreatie en die een hoogdynamisch karakter kunnen hebben. Specifieke sportinfrastructuren van lokaal (kern) of sublokaal niveau (parochie, gehucht) worden aangeduid als centrumzones voor sportinfrastructuur. Toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden worden aangeduid daar waar andere functies zoals natuur en landschap recreatief medegebruik genereren en de omgeving zich daar ook toe leent. Strategische rustgebieden daarentegen worden aangeduid waar deze andere functies bescherming verdienen.

7.2.1 Toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden

Toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden zijn gebieden die omwille van hun rust, natuurwaarden, landschappelijke of cultuurhistorische waarden een belangrijke aantrekkingskracht uitoefenen op de recreant. Volgende toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden worden aangeduid: vallei van de Kleine Nete, Kruiskensberg, Kesselse Heide en fort van Kessel – Hoogbos.

Voor zover de ontwikkelingsperspectieven voor toeristisch – recreatieve aantrekkingsgebieden betrekking hebben op gebieden die afgebakend worden als GEN, GENO, natuurverwevingsgebied of natuurverbingsgebied, moeten ze beschouwd worden als gemeentelijke suggestie.

Recreatief medegebruik afstemmen op de natuurlijke kwaliteiten

In deze gebieden kan het recreatief medegebruik aangemoedigd worden binnen de randvoorwaarde dat de bijzondere waarden van het gebied niet in het gedrang komen. Kanaliseren van de recreatie en het vermijden van hoogdynamische recreatie is daarbij het uitgangspunt. Nieuwe infrastructuur moet tot een minimum beperkt worden.

Afbouw infrastructuur in de vallei van de Kleine Nete

De vallei van de Kleine Nete oefent een belangrijke aantrekkingskracht uit op diverse recreatievormen. Op dit moment heeft het recreatief gebruik de grenzen van de draagkracht bereikt en plaatselijk overschreden. Plaatselijk is een afbouw nodig. De verspreide inplanting van weekendverblijven en/of visvijvers moet er teruggeschroefd worden. Gemotoriseerd verkeer moet tot een minimum beperkt worden. Lokaal kan

gezocht worden naar mogelijkheden om de relatie tussen rivier en vallei te herstellen (overstromingsgebieden), het recreatief gebruik is hieraan ondergeschikt. Buiten deze zones moet gestreefd worden naar een geleidelijke afbouw (verdwijnen of uitdoven) van de verblijven. De individuele toetsing van de infrastructuur gebeurt in een RUP.

Bevriezen van infrastructuur op Kruiskensberg

Behoud van het gebied voor recreatief medegebruik (in de eerste plaats wandelen) staat voorop. Verdere verhardingen of andere infrastructuur moeten vermeden worden. De huidige infrastructuren voor verblijfsrecreatie, kunnen blijven bestaan, voor zover ze juridisch zone-eigen zijn en aan de wettelijke verplichtingen kunnen voldoen. Het passeren van een mountainbike route en/of een ruiterspad in het gebied is in principe mogelijk. Wel moeten hiervoor de minst kwetsbare delen opgezocht worden. Dit geldt eveneens voor de mogelijk aan te duiden officiële speelzone met inachtnaam van een aantal randvoorwaarden.

Kanaliseren van recreatiedruk op de Kesselse Heide

De Kesselse heide is als relict van een typisch Kempisch halfnatuurlijk landschap, een belangrijk bovenlokaal element in de gewenste natuurlijke structuur. Het recreatief medegebruik staat hier dan ook in teken van deze natuur- en cultuurhistorische waarden. De nadruk ligt op zachte recreatievormen (wandelen- en natuurleerpaden). Nieuwe infrastructuur moet tot een minimum beperkt worden. Voor hardere recreatievormen (mountainbike, ruiters,...) kan ruimte gezocht worden in de minder kwetsbare gebieden. Als tegengewicht kunnen in ruimtelijke uitvoeringsplannen strategische rustgebieden worden afgebakend. In de randzones is het eventueel mogelijk om een officiële speelzone (jeugd) in te stellen. De hoge natuurwaarde van het gebied legt echter wel beperkingen op qua spelmogelijkheden.

Afstemmen recreatie op de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden in fort van Kessel – Hoogbos

Het fort van Kessel ligt enerzijds vlakbij het centrum van Kessel-station en sluit anderzijds onmiddellijk aan op een aantal groene ruimten. Deze ligging, in combinatie met de cultuurhistorische waarde van het fort, verklaart de aantrekkingskracht ervan voor de recreant. In deze omgeving kan het zacht recreatief medegebruik verder gestimuleerd worden. Vanuit landschappelijk oogpunt en in functie van deze aantrekkingskracht is het echter aangewezen dat de onmiddellijke omgeving van het fort niet verder dichtsluit met (recreatieve) infrastructuur.

7.2.2 Recreatieve knooppunten

Recreatieve knooppunten zijn zones waarin reeds een concentratie van recreatieve infrastructuur voorkomt en/of waarin deze verder kan ontwikkeld worden. Ze worden aangeduid om enerzijds de verspreide inplanting een halt toe te roepen en anderzijds toch een antwoord te geven op een bestaande maatschappelijke behoefte.. Volgende recreatieve knooppunten voor visinfrastructuur worden aangeduid als gemeentelijke suggestie (zie verder): zone Broechemsesteenweg, zone Bartstraat, zone Tolbroek. Verder wordt één recreatief knooppunt voor verblijfsrecreatie aangeduid: zone Issegoren-Kannaertse Heide. De aanduiding van en de ontwikkelingsperspectieven voor het recreatief knooppunt voor verblijfsrecreatie moet beschouwd worden als gemeentelijke suggestie gelet op de beleidsnota van minister van ruimtelijke ordening (Van Mechelen) betreffende de problematiek van de weekendverblijven (Vlaams Parlement 27 juni 2002), die deze materie als bovengemeentelijk beschouwt. De aanduiding van de zones en de ontwikkelingsperspectieven moeten tevens beschouwd worden 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 afgestemd worden. In één of meerdere RUP's moeten per zone de voorschriften, de inrichting en het beheer geregeld worden.

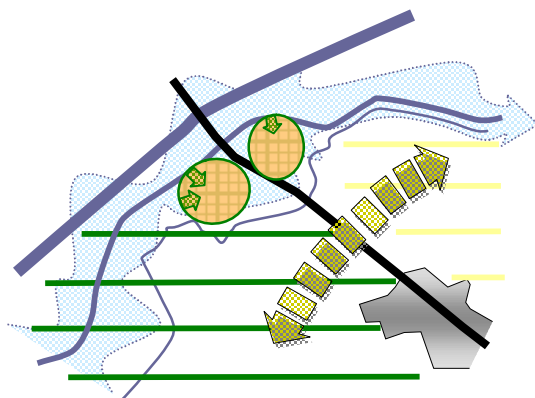
Bundelen van visinfrastructuur in de vallei van de Kleine Nete

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

- De geschikte condities voor de inrichting van vijvers (hoge permanente grondwaterstand). Deze voorwaarde leidt er ook toe dat zones voor visvijvers vaak interfereren met kwetsbaar gebied.
- 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.

Gelet op het feit dat beide deelzones gelegen zijn binnen de winterbedding van de vallei van de Kleine Nete en de westelijke deelzone tot een gebied behoort dat vermoedelijk aangeduid wordt als GEN of GENO (cf. VEN fase 1), dient maximale aandacht besteed te worden een verantwoorde ecologische integratie in de omgeving. Volgende randvoorwaarden worden daarbij vooropgesteld:



- de oppervlakte dient strikt beperkt te worden in functie van de behoeften. In de eerste plaats is de zone gericht op voorzieningen met een openbaar karakter (clubs). Alleszins moet de oppervlakte beperkt worden in functie de reële behoeften van verenigingen en moeten harde grenzen getrokken worden om te sterke infiltratie in de vallei te vermijden.
- Randinfrastructuur (clubhuis e.d.) moet tot een minimum beperkt worden 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 beperkt worden 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 opgelegd worden 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 uitgewerkt worden.

Voor een afstemming van lokale en gewestelijke ontwikkelingsperspectieven suggereert de gemeente het opstarten van overleg met het Vlaamse Gewest in het kader

van het natuurrichtplan dat betrekking heeft op de westelijke zone aan de Broechemsesteenweg.

Bundelen van visinfrastructuur in twee kleinere zones in de vallei van de Grote Nete (Bartstraat en Tolbroek)

De voorzieningen voor visinfrastructuur, in de eerste plaats voor clubs, worden geconcentreerd in twee nader af te bakenen zones:

- zone Bartstraat: Hier zijn nu reeds enkele visclubs gelokaliseerd. De afstand tot de bebouwingsuitlopers van de kern van Kessel is beperkt en de ontsluiting is goed.
- zone Tolbroek: Deze zone heeft op dit moment reeds een concentratie van visvijvers. De zone sluit aan bij bebouwde uitlopers van de kern van Bevel. In combinatie met de reeds bestaande voorziening in recreatiegebied (jeugdlokaal) dat erop aansluit, wordt het gebied aangeduid als recreatief knooppunt. Dit geeft de mogelijkheid om de huidige voorzieningen te bestendigen en te ordenen.

Beide zones komen in aanmerking voor het opvangen van eventuele behoeften (bundeling – herlokalisatie).

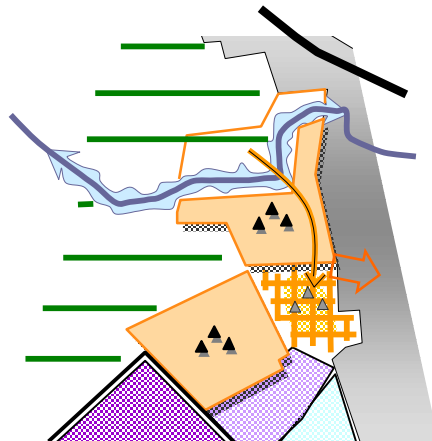
Gelet op het feit dat beide zones gelegen zijn binnen de winterbedding van de vallei van de Grote Nete (zone Bartstraat grenst tevens aan een gebied dat aangeduid werd binnen het VEN fase 1), dient maximale aandacht besteed te worden een verantwoorde ecologische integratie in de omgeving. Volgende randvoorwaarden worden daarbij vooropgesteld:

- De oppervlakte dient strikt beperkt te worden in functie van de behoeften. In de eerste plaats is de zone gericht op voorzieningen met een openbaar karakter (clubs). Alleszins moet de oppervlakte beperkt worden in functie de reële behoeften van verenigingen en moeten harde grenzen getrokken worden om te sterke infiltratie in de vallei te vermijden.
- Randinfrastructuur (clubhuis e.d.) moet tot een minimum beperkt worden 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 beperkt worden 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 opgelegd worden 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 uitgewerkt worden.

Bundelen van verblijfsrecreatie in zone Issegoren – Kannaertse Heide

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.



In een RUP moeten de precieze contouren aangeduid worden, waarbij de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:

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

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

- Ruimtelijk–morfologisch: het gebied is beperkt in omvang en ligt ingesloten tussen bestaande harde functies
- ecologisch: de huidige natuurwaarden zijn beperkt (Grove Den aanplant); ook de potenties voor natuurontwikkeling zijn vanwege de ruimtelijk –morfologische condities gering.

7.2.3 Centrumzones voor sportinfrastructuur

Gelet op 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 voorzien worden 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. Voorschriften, inrichting, beheer en eventuele nabestemming moeten per zone geregeld worden via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Zone Beekstraat: verder invullen onder randvoorwaarden

Binnen het bestaande gebied voor dagrecreatie bevinden zich reeds 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. Binnen deze randvoorwaarden is het gebied geschikt om bijkomende behoeften op te vangen.

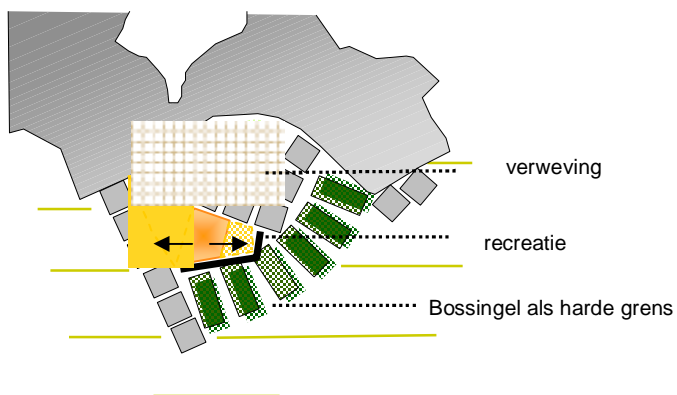
Zone Molenbos: harde zuidelijke grens

Sportcentrum Molenbos is gelegen naast een bosgebied en tussen woongebieden met landelijk karakter, in de zuidoostelijke rand van Nijlen centrum, in de overgang van bebouwde naar open ruimte.

De huidige infrastructuur, in zoverre ze juridisch zone-eigen zijn, kunnen blijven bestaan. Een eventuele uitbreidingsbehoefte kan in beperkte mate opgevangen worden in oostelijke of westelijke richting t.o.v. van het bestaande terrein.

Een verdere ontwikkeling van de recreatieve voorzieningen in zuidelijke richting is niet mogelijk. De weg (Molenbos) vormt hierbij de grens. De boscomplexen ten zuiden van de recreatieve voorzieningen markeren deze harde grens en vormen tegelijk de overgang van de woonkern naar open ruimte. Het groene karakter ervan moet behouden blijven; recreatief medegebruik met beperkte infrastructuur (zoals speelbosmogelijkheden) is mogelijk.

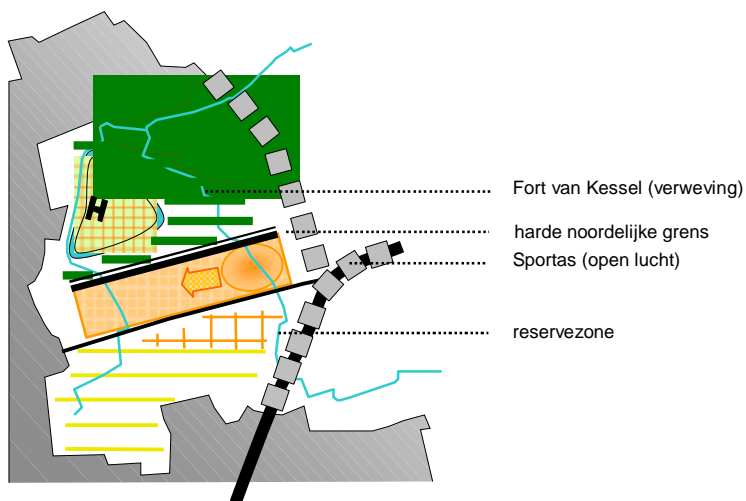
Het gedeelte ten noorden van de recreatieve voorzieningen komt in aanmerking voor verweving (recreatie, bos, landbouw): gemeentelijke suggestie



Bestaande zonevreemde infrastructuur moet afgewogen worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan (cf.10.5).

Zone Grote Puttingbaan: verder ontwikkelen onder randvoorwaarden

Langsheen de Grote Puttingbaan zijn enkele sterk dynamiserende functies (sporthal, tenniscomplex, speeltuin, binnenspeeltuin,...) gevestigd. Deze functies kunnen hier



bestendigd worden.

Gelet op de bestaande functie en de gunstige ligging, komt de locatie in aanmerking voor het opvangen van lokale behoefte aan bijkomende sportinfrastructuur en voor herlokalisatie van bestaande zonevreemde infrastructuur.

Er wordt een harde noordelijke grens vastgelegd voor de zone Grote Puttingbaan, met de huidige grens van het Habitatrichtlijngebied als uiterste noordelijke grens. Onderstaande ontwikkelingsperspectieven zijn van toepassing op deze zone.

Een verdere ontwikkeling van het gebied moet wel gekoppeld worden aan een aantal landschappelijke randvoorwaarden gesteld door het fort van Kessel, waarbij moet vermeden dat het volledige gebied volgebouwd wordt: de ontwikkeling van het gebied richt zich in de eerste plaats op open lucht sportterreinen en niet op overdekte complexen. Er is evenmin plaats voor regionaal georiënteerde sportcomplexen. Precieze voorschriften en inrichtingsprincipes moeten verder uitgewerkt worden in een RUP. Een gedeelte ten zuiden van Puttingbaan kan aangeduid worden als reservezone indien blijkt dat het noordelijke deel, met inachtnaam van de randvoorwaarden voor het fort, niet aan de behoeften kan voldoen. Landbouw is daar hoofdgebruiker maar het betreft een structureel minder sterke agrarische eenheid (type 3).

Zone Lierssteenweg: bestendigen

Deze zone (recreatiegebied op het gewestplan) wordt momenteel gebruikt door SK Lierse (jeugdwerking) en bevat geen vrije ruimte meer. Gelet op de ligging kan in deze zone de sportfunctie bestendigd worden. 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 Grasweg: bestendigen met specifieke voorschriften

Dit gebied (woonuitbreidingsgebied op het gewestplan) wordt volledig ingenomen door de voetbalvelden van SK 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 genomen worden (specifieke voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan) gericht op rechtszekerheid voor de lokale (voetbal)sport, het bestendigen van het openluchtrecreatieve karakter, het beperken van bijkomende infrastructuur en het vermijden van de ontwikkeling van hoogdynamische sportcomplexen die het lokale 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 ruim-

te meer. De centrumligging verantwoordt de bestending van de sportfunctie, geënt op het sublokale niveau.

Zone Laarstraat Bevel: bestendingen onder voorwaarden

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

Zone Kiezelweg Bevel: bestendingen 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 vastgelegd worden, waarbij ook een nabestemming kan voorzien worden, gericht op een openruimtefunctie.

Herbestemmen bestaande zones

Bestaande recreatiegebieden volgens het gewestplan die niet mee opgenomen worden in de gewenste toeristisch recreatieve structuur, worden herbestemd naar de “achtergrondfunctie” of de hoofdfunctie van het gebied waarin de zone ingebed is.

Het betreft volgende zones:

- Zone Elzestraat in Kessel (2,1 ha)
- Zone Vredestraat in Kessel (1,1 ha)
- Zone Waaiberg in Bevel (8,9 ha)
- Zone Rooiestraat in Bevel (5,3 ha)

7.2.4 Centrumzones voor jeugdwerking

Op dit moment loopt een project dat de behoeften van deze sector verder onderzoekt (project ‘Groene Ruimte’). 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 RUP.

7.2.5 Strategische rustgebieden

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

- Kesselse Heide: De meest kwetsbare delen van de Kesselse Heide worden aangeduid als strategisch rustgebied.
- Vallei van de Grote Nete (buiten de knooppunten): De vallei van de Grote Nete 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: Dit brongebied van de Bevelse beek sluit aan op een groter geheel met belangrijke natuurwaarden, namelijk Kruiskensberg en de Merodese bossen. Samen vormen ze een uitgestrekt gebied met gave open ruimte en weinig verstoring.

Beperkt recreatief medegebruik met een minimum aan infrastructuur

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.

7.2.6 Recreatief fietsnetwerk

Het fietsnetwerk werd aangeduid in de gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur. De recreatieve routes (A17, A19, A21, A22 en LF50) bieden een gebiedsdekkend netwerk voor Nijlen. Bijkomende grote routes moeten niet worden voorzien aangezien intensief recreatief fietsverkeer op de landbouwwegen niet is aangewezen. De volgende ontwikkelingsperspectieven ondersteunen deze visie:

Vastleggen van het netwerkprincipe

De oost-westroutes ontsluiten de gemeente en lopen parallel met de noordelijke en zuidelijke gemeentegrens. De noord-zuidroutes doordringen de gemeente en maken de kortsluiting tussen de ontsluitende routes via Kessel, Visseneinde/Nijlen en Kruiskensberg/Bevel/Nijlen. De groene lappendekens (Paddekotse Heide en Toren-

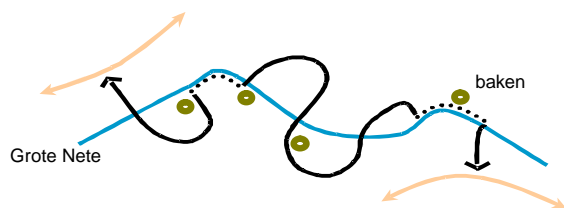
ven/Kloosterheide), het betrekkelijk groen en intact gebleven Molenheide, het kleinschalig landschap van Visseneinde en de brondepressie van Zwartwater ondersteunen de recreatieve potenties van de noord-zuidroutes. Kleine fietsdoorsteken tussen de routes kunnen worden voorzien om een grotere doordringbaarheid in de gemeente te bekomen.

Rustpunten ondersteunen het recreatief fietsen

Bestaande cafés en tavernen en toekomstige functiewijzigingen van bestaande vergunde gebouwen naar horeca kunnen in de open ruimte toegelaten worden indien ze een functionele relatie hebben met de recreatieve fietsroutes. Ze ondersteunen de attractiviteit van de routes en garanderen de mogelijkheid tot rust en ontspanning tijdens de fietstocht. Een planologische toetsing moet aantonen of de cafés en tavernen de ruimtelijke draagkracht van hun omgeving niet overschrijden. Beide vereisten (functionele binding en ruimtelijke draagkracht) worden onderzocht in het RUP betreffende de zonevreemde woningen.

Een compromis voor de oostelijke Grote Nete tussen recreatie en rust

In de oostelijke vallei van de Grote Nete is een continue verharding van de Netedijken aan beide zijden niet gewenst. Wel wordt de mogelijkheid open gelaten voor een niet continue verharding van één zijde met doorlatende natuurlijke materialen. Via lussen kunnen deze dijktrajecten gekoppeld worden aan bestaande routes. Op die manier kan over de vallei een zigzagbeweging worden gemaakt tussen de bestaande fietsroutes en wordt een compromis gesloten tussen de rust, de natuurwaarden en de recreatieve potenties van de vallei (Figuur 6).



Figuur 6: zigzagprincipe Grote Nete oost

De attractiviteit van deze zigzagroute kan bovendien worden verhoogd door de route te koppelen aan de bovenlokale bakengroepen (hoeves, kastelen en hoven) langs de Netevallei. Deze opties dienen samen met de buurgemeenten te worden onderzocht.

In Nijlen kan de zigzagbeweging worden gemaakt tussen de A21, A19 (Arkelroute, Diamantroute) en de aanvullende fietsroute Vekenstraat/Kraaistraat/Kroonstraat/Bogaertsheide.

7.2.7 Verwevingsgebieden recreatie – natuur

Het afbakenen van deze verwevingsgebieden behoort tot de gewestelijke bevoegdheid. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangenomen/gesuggereerd dat volgende gebieden aangeduid worden als natuurverwevingsgebied in overlap met de toeristisch recreatieve structuur

- fort van Kessel en omgeving

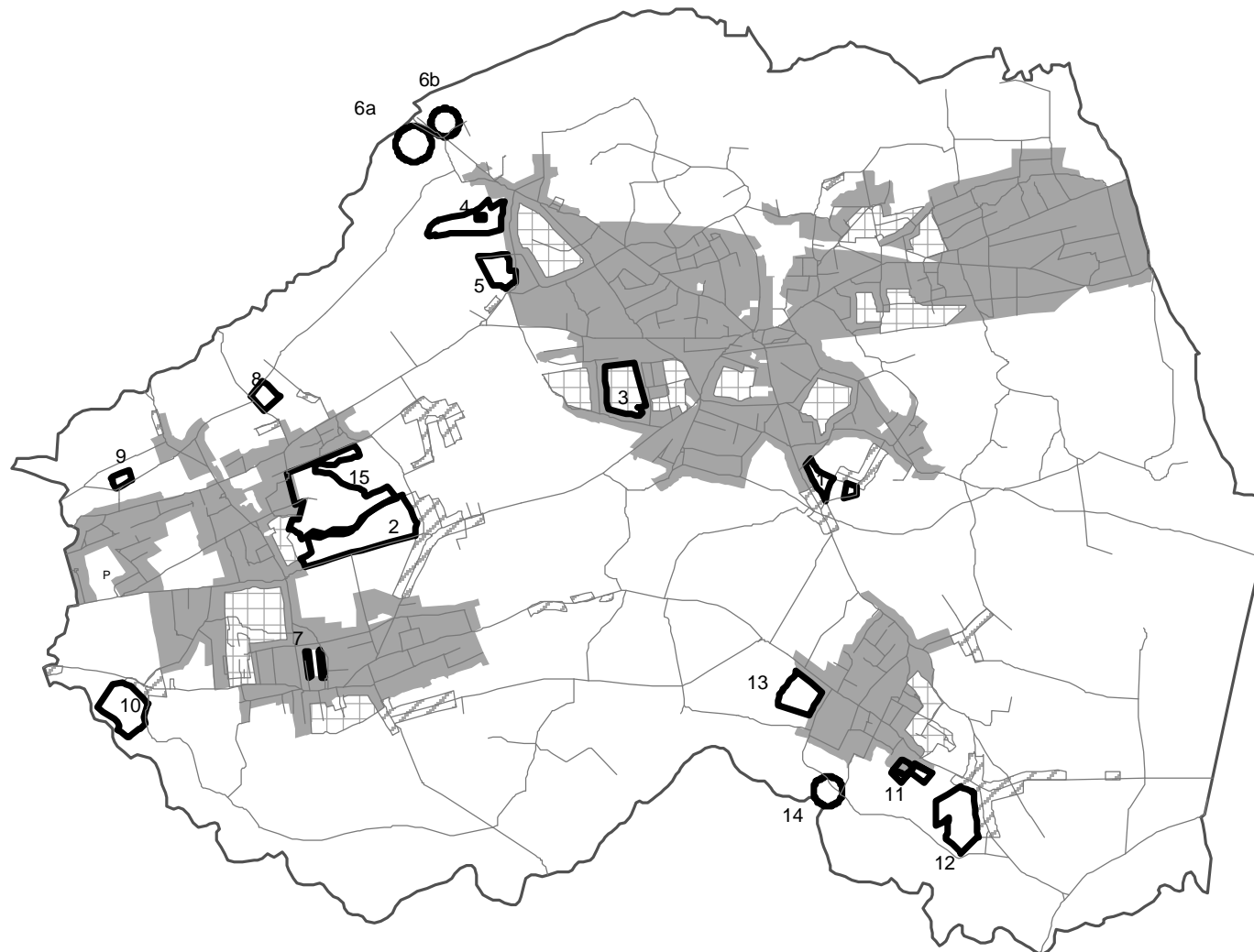
Gebruik maken van bestaande visinfrastructuur op de grachtengordel van het Fort van Kessel met respect voor de natuurwaarden

De grachten rond het fort van Kessel zijn zeer aantrekkelijk voor de recreatieve visser. Het historische decor in een groene omgeving evenals de rijke visstand in de grachten vormen de aantrekkingspolen van dit gebied. Het gebied moet ook in de toekomst deze functie voor de individuele recreatieve visser als tweede hoofdfunctie, naast verweving met natuur, nog kunnen opnemen, mits respect voor kwaliteiten van de omgeving. Dit recreatief gebruik als verweving met natuur stelt een aantal randvoorwaarden. Hoogdynamische infrastructuur is niet gewenst.

7.2.8 Verspreide toeristisch recreatieve voorzieningen

Bestaande (zonevreemde) toeristisch recreatieve voorzieningen moeten individueel afgewogen worden conform het toetskader (DEEL 2V10)

7.3 Ruimtebalans



Tabel 28: Ruimteboekhouding en netto-balans voor recreatie(ha)

locatie	nr.	Recreatie	Natuur	Bos	Landbouw	Wonen	Gemeenschaps voorziening	Woonreserve	Verweving Natuur-recreatie
Molenbos rand	1	+2,6		-2,6					
Grote Puttingbaan*	2	0							
Grasweg	3	+7,9						-7,9	
Issegoren	4	-6,0	+6,0						
Achterbiest	5	+4,0	-4,0						
Broechemsesteenweg west*	6a	+4					-4		
Broechemsesteenweg oost*	6b	+5			-5				
Toekomststraat	7	+0,7				-0,7			
Elzestraat	8	-2,1	+2,1						
Vredestraat	9	-1,1	+1,1						
Bartstraat*	10	+3,0			-1,0		-2,0		
Laarstraat	11	+2,3			-1,3	-1,0			
Waaiberg	12	-8,9			+8,9				
Rooiestraat	13	-5,4			+5,4				
Tolbroek*	14	+3,0			-3,0				
Fort van Kessel	15	-23,0							+23,0
Netto – wijzigingen		-14,0	5,2	-2,6	4,0	-1,7	-6,0	-7,9	23,0

* voorlopige raming; te verfijnen op basis van behoefte raming

Uit de balans (Tabel 28) blijkt dat, uitgaande van hoger geformuleerde beleidscategorieën (met een voorlopige raming voor de zones voor visinfrastructuur van 4 + 5 + 3 ha), de netto balans voor recreatie negatief is (- 14 ha). De functiewijziging van het fort van Kessel naar natuurverwevingsgebied heeft hierin een groot aandeel (- 23 ha). In omgekeerde richting heeft ook de herbestemming van Grasweg en Laarstraat van respectievelijk woonuitbreidingsgebied en woongebied naar recreatie ook een belangrijke impact op de balans (+ 8,9 ha), terwijl het in feite een bestemmingsverfijning in functie van de bestaande toestand betreft.

8 Synthese gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 31: Gewenste ruimtelijke structuur - synthese

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.

De N13 gaat als een openbaarvervoers- 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 openruimteverbinding op de verstedelijkte as ter hoogte van Kesselse Heide – Goorbossen, moet behouden en versterkt worden. Dit betekent dat nieuwe harde functies en bijkomende infrastructuur geweerd moeten worden. Bestaande harde functies krijgen slechts in beperkte mate en onder voorwaarden ontwikkelingsmogelijkheden. De openruimte 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 openruimtefuncties centraal met de landbouw als hoofdgebruiker en –beheerder. De grondgebonden rundveeteelt moet daarbij de drager blijven. In functie van het fysische 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 behouden en versterkt worden. Dit structurerend karakter moet op een aantal plaatsen opnieuw beter landschappelijk “vertaald” worden door onder meer de lokale herintroductie van winteroverstromingen en stimulering van graslandgebruik. Ook een aantal andere landschappelijke overgangen moeten gemarkeerd worden.

Beide Netes hebben een rol in de bovenlokale natuurlijke structuur. Vooral in het westelijke deel van beide Netes moet de natuurfunctie (als hoofdfunctie) versterkt worden. Naast delen van de Netes zijn ook Kesselse Heide, Goor, omgeving 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 ecologi-

sche infrastructuur van bovenlokaal belang tussen Nijlense Beek – Visseneinde – Elzen.

De versnipperde en verstedelijkte zone Nijlen-Biest sluit aan op de kern van Nijlen en komt in aanmerking voor het opvangen van bijkomende bedrijvigheid en herlokalisaties van zonevreemde bedrijven.

Sportvoorzieningen worden geënt op de respectievelijke kernen, telkens afgestemd op maat van de kern. De Grote Puttingbaan komt in aanmerking voor het opvangen van bijkomende lokale sportbehoeften en herlokalisaties van sportinfrastructuur uit de open ruimte. Op die manier worden de sportvoorzieningen centraal uitgebouwd tussen Kessel centrum en Kessel station.

De voorzieningen voor de vissport blijven geënt op beide Netes maar worden geordend door het aanduiden van een drietal zwaartepunten, aansluitend bij de kernen. Verspreide visvijvers zijn niet gewenst. Voor verblijfsrecreatieve infrastructuur wordt ruimte voorzien aansluitend op de kern van Nijlen.

9 Gewenste ruimtelijke microstructuur

9.1 Gewenste ruimtelijke structuur van Kesselse Heide – Goor

Kaart 32: Gewenste ruimtelijke microstructuur Kesselse Heide - Goor

Natuurfunctie centraal

Voor de drie landschappelijke eenheden Kleine Netevallei, Kesselse Heide – Hoogbos en Goor geldt als gemeenschappelijk ontwikkelingsperspectief het behoud en het versterken van de natuurfunctie. Deze doelstelling wordt verfijnd in functie van de specifieke eigenheid van de drie eenheden (vallei van de Kleine Nete: valleiland-schap; Kesselse Heide: gevarieerd heidelandschap; Goor: brondepressie met bebost karakter).

Andere functies kunnen een rol als medegebruiksfunctie krijgen in de mate dat daardoor de natuurfunctie niet in het gedrang komt. De gemeente gaat ervan uit dat een groot deel van deze deelruimte ervan afgebakend wordt als GEN of GENO door het Vlaamse Gewest.

Behoud en versterken van de openruimteverbinding

De open ruimteverbinding ter hoogte van de Goorbossen, die de langgerekte verstedelijkte as tussen Bouwel en Lier doorbreekt, moet behouden en versterkt worden. Dit betekent dat binnen deze as de open ruimte maximaal moet gevrijwaard of hersteld worden en dat belangrijke barrières zoals drukke wegen moeten “verzacht” worden (beperken verkeersintensiteit).

Geen ruimte voor bedrijvigheid op langere termijn

Het ontwikkelen van de natuurwaarden en het versterken van de openruimteverbinding impliceert dat op langere termijn moet gestreefd worden naar een geleidelijke afbouw van de harde functies die als eilanden in dit openruimtegebied ingebed zijn. In de eerste plaats betreft het enkele geïsoleerde bedrijventerreinen met historisch gegroeide bedrijven. Op korte en middellange termijn krijgen de vergunde bedrijven de nodige faciliteiten om binnen de huidige juridische grenzen hun economische activiteiten verder te zetten. De tijdshorizont moet verder ingevuld worden in functie van de bedrijfseconomische realiteit.

Een geleidelijke afbouw van de bedrijvigheid op termijn betekent ook dat de ontsluitingsfunctie van de Koningsbaan wegvalt, waardoor het verkeer er verder kan ontmoedigd worden. Dit vertaalt zich in een verdere afname van het barrière-effect.

Kanaliseren van de recreatiedruk in de Netevallei

Gestreefd wordt naar een afbouw / uitdoving van de verspreide recreatieve infrastructuur door bundeling. Voor de visinfrastructuur, in de eerste plaats voor de clubs, wordt een concentratiezone aangeduid aan de Broechemsesteenweg waar een goede ontsluiting voorzien is en waar de nodige riolering en andere nutsinfrastructuur beschikbaar zijn op korte afstand. Er wordt geen ruimte gelaten voor verblijfsrecreatieve infrastructuur in de vallei. Bestaande weekendverblijven moeten op termijn verdwijnen, waarbij herlokalisatiemogelijkheid wordt aangeboden binnen de gemeente. In de Vogelzangstraat wordt fietsverkeer aangemoedigd en gemotoriseerd verkeer ontmoedigd. In functie van natuurontwikkeling moet de toegankelijkheid in de meest kwetsbare delen van de vallei beperkt worden.

Verblijfsrecreatie bundelen ter hoogte van Kannaertse Heide – Issegoren

Het gebied ter hoogte van Kannaertse Heide en Issegoren met een concentratie van weekendverblijven, wordt bestemd als verblijfsrecreatief gebied. De noordelijke grens van deze zone moet gesitueerd worden ter hoogte van de beekvallei van de Goorkantloop. Dit deel, voor zover er geen vergunde verblijven in voorkomen, krijgt dan een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar natuur. In zoverre er een bijkomende behoefte zou ontstaan, bijvoorbeeld als gevolg van het uitdovingsbeleid in de Netevallei, kan ook de zone tussen Kannaertse Heide en Issegoren en aansluitend op het woonweefsel van Nijlen, voorzien worden als reservegebied voor verblijfsrecreatie.

Herstellen van ecologische processen in de Netevallei

Mits uitdoving en kanalisatie van zonevreemde infrastructuur kan opnieuw ruimte gegeven worden aan de natuurwaarden in de vallei van de Kleine Nete. Hierbij moet de aandacht in de eerste plaats gaan naar het herstel van ecologische processen. Het verdrogen van valleibiotopen en ontvening moeten tegengegaan worden. Hierbij moeten de maatregelen genomen in het kader van het Sigmaplan herbekeken worden (gemeentelijke suggestie aan bevoegde overheden). De nodige condities moeten gecreëerd worden om winteroverstromingen lokaal te kunnen herintroduceren. De mogelijkheden en consequenties hiervan moeten verder onderzocht worden. Het opstellen van een grensoverschrijdende visie is daarbij noodzakelijk. Gelet op het bovengemeentelijk belang van de Netevallei en de bestaande bevoegdheden inzake beheer, is overleg met hogere overheden en bevoegde instanties nodig.

Evenwicht zoeken tussen natuur en recreatie op de Kesselse Heide

Recreatief medegebruik van de Kesselse Heide kan op de bestaande verhardingen en voorzieningen. Binnen bepaalde kwetsbare delen moet recreatief medegebruik ontmoedigd worden door het aanduiden en afbakenen van strategische rustgebieden in een RUP. Speelmogelijkheden voor de jeugdverenigingen zijn mogelijk in zoverre afgestemd op de kwetsbaarheid van de natuurwaarden (gebiedsgericht te regelen in een beheersplan).

Hard begrenzen van bestaande woningconcentraties in het westelijke deel

Conform de ontwikkelingsperspectieven voor linten, wordt de na te streven woningdichtheid 6 wo/ha. De ontدichtung moet doorheen de linten morfologische dwarsrelaties en kleine natuurrelaties mogelijk maken tussen het Fort en de Goordepressie.

9.2 Gewenste ruimtelijke structuur van de kern Nijlen

Kaart 33: Gewenste ruimtelijke microstructuur - dorpskern Nijlen

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

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 de Goorstraat worden bestendig. 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 dienen ten noorden ervan opgevangen te worden. De bosstructuur markeert de overgang tussen bebouwde en open ruimte en komt in aanmerking voor zacht recreatief medegebruik met een minimum aan infrastructuur (speelbos, e.d.). Van het ingesloten gebied tussen de woonkern en de recreatieve voorzieningen is de huidige bestemming (bosgebied) achterhaald. Via een RUP moet dit gebied geordend worden.

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

Aangezien het openruimte karakter van de Nijlense beek in de kern verdwenen is, worden een aantal bestaande invullingen gestructureerd. De recreatieve functie ten noorden van de N13 wordt dan ook behouden. Nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande gebouwen voorzien, sportvelden worden bij voorkeur in de richting van de open ruimte voorzien.

Bedrijvigheid maakt wezenlijk deel uit van het functioneren van de kern van Nijlen, een nieuw lokaal bedrijventerrein ondersteunt de centrale functie van deze kern.

- De bedrijvencore aan de noordelijke rand van de kern wordt behouden en krijgt een maximale contour ten aanzien van de openruimterichting Nete en Laak. Het profiel van de 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.
- De bedrijvencore in de Kesselse Heide behoort niet tot de kern en wordt als onderdeel van de toekomstige openruimtestructuur beschouwd. Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich inpassen in de kern voorzover 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 Biest - 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.
- De omgeving Zwanenstraat - Nijlen Biest komt in aanmerking voor verdere beperkte verstedelijking (geen woonfunctie). Binnen een nader af te bakenen gebied (Zwanenstraat/Heibloemstraat) kan ruimte geboden worden voor lokale bedrijven in functie van een nog aan te tonen herlokalisatiebehoefte. Opnieuw stelt de vallei van de Nijlense Beek (met voldoende buffer) een harde oostelijke grens aan dit gebied.

Open ruimte en stedelijke structuren worden gebruikt om grenzen te stellen aan de toekomstige groei. De spoorweg, de Nijlense beek, de Visbeek, het Goor, 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 bebouwde weefsel gelegen zijn.

De toekomstige ontwikkeling van deze gebieden moet gekoppeld zijn aan de andere kernen via onderlinge fasering. Bovendien 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.
- De woonuitbreidingsgebieden, die in aanmerking komen voor huisvesting, worden gereserveerd tot een nieuwe woningbehoeftestudie de behoefte kan aantonen.
- Het woonuitbreidingsgebied Kerkeblokken wordt in deze planperiode gerealiseerd. Het project beoogt een volledige realisatie van het gebied voor huisvesting, sociale woningbouw, uitbreiding school en rusthuis. De ruimte voor nieuwe huisvesting wordt conform de woningbehoeftestudie juridisch gecompenseerd.

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 en zorgen voor een vlot en veilig schoolnetwerk.
- De spoorlijn kruist de steenweg en draagt bij tot de filtervorming (gesloten overweg beperkt de doorstroomsnelheid van doorgaand verkeer). Het station moet via de inrichting van haar omgeving een hoge reizigersdynamiek opnemen. De herinrichting van de Statiestraat moet een attractieve koppeling tussen het han-

delsgebeuren 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.

De Nijlense beek legt geen functionele randvoorwaarden op in de kern maar wordt wel morfologisch vastgelegd in de stedenbouwkundige inrichtingsschetsen van de noord- en zuidkant.

- Ten noorden worden sportvoorzieningen vastgelegd (zie hierboven).
- In de kern moet de beek terug zichtbaar worden tussen Githo en de spoorweg. De gemeentelijke werkplaats en de buitenopslag van materiaal hebben er de beekstructuur weggevaagd. Er moet worden onderzocht of deze functies niet naast het gemeentelijk containerpark kunnen worden voorzien zodat de beekstructuur als klein park kan worden ingevuld. Door deze optie kan het zwaarder verkeer in de smalle Woeringenstraat verplaatst worden naar een verzamelweg voor het containerpark.
- 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

Kaart 34: Gewenste ruimtelijke microstructuur - dorpskern Kessel

- 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, uitbreidingsgebieden vullen de gaten op. Het geheel is te diffuus om als twee entiteiten te ontwikkelen. Kessel wordt dan ook samen met Kessel station uitgewerkt als één geheel met een grote interne samenhang. Het nieuwe geheel behoudt een hoge graad van zelfvoorziening.
- Het winkelapparaat in de handelslocatie Kessel-centrum blijft van grotere betekenis binnen de kern dan in Kessel-station. De aanwezigheid van het rusthuis, het cultureel centrum, meerdere scholen en een groter potentieel woongebied ondersteunen deze visie. Het winkelapparaat in de handelslocatie Kessel-station richt 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 de N13 staat ook een veilige schoolomgeving voorop.

Concentraties van sportvoorzieningen worden zowel binnen het kernweefsel als in de 'Kesselse sportas' uitgebouwd. Aansluitend op de kern wordt slechts één bijkomende locatie weerhouden voor recreatie.

- De voetbalclub in de recreatiezone van de Toekomststraat en de voorzieningen aan de N13 richting Lier ondersteunen een kerngericht beleid voor de verweving van functies.
- De voetbalvoorzieningen van Kessel-station gelegen in de Kesselse Heide worden geherlokaliseerd naar de sportas van de Grote Puttingbaan. Op die manier wordt een groot recreatiegebied voorzien op fietsafstand van beide parochies en wordt de natuurlijke potentie van Kessel fort gevrijwaard van verdere aantasting.
- De visvijvers buiten de kern die aansluiten op de verlinting van de Bartstraat, worden als een concentratiegebied voor visrecreatie weerhouden.

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 richting Kesselse Heide. De ontsluiting wordt voorzien via de Lindekensbaan.

- De bedrijvenzones rond Kessel-station worden behouden, leegstaande zones moeten terug op de markt kunnen komen. De ontsluiting ent zich op de Emblemsesteenweg, de inrichting van de handelszone houdt rekening met deze ontsluitingsfunctie.
- De bedrijvenconcentratie langs de N13 richting Nijlen wordt bestendigd. Uitbreiding is niet aangewezen gelet op de ligging buiten de kern en tegen de openruimteverbinding van Kesselse Heide-Goor. De bedrijvenzone aan de Oude Bevelsesteenweg wordt omgevormd tot bosgebied. Op die manier wordt de overgang tussen de kern en de verlinting ruimtelijk geaccentueerd.
- Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich inpassen in de kern voorzover 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.

Openruimtestructuren worden gebruikt om grenzen te stellen en de contour van het nieuwe geheel te bepalen. De Kleine Netevallei en de versnipperde bosstructuur, het oud militair domein, de Lindekensbeek en het fort zijn structurerend voor de groei. De groei van Kessel wordt dan ook van binnenuit gestuurd en zet de versnippering van beide parochies om tot een duidelijke kernstructuur.

Een iets hogere dichtheid is aangewezen 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, Kessel-station en de recentere wijken waar de open bebouwing domineert, moeten meer combinaties van halfopen en open bebouwing voorzien worden.
- 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 'groene lappendeken'. De eigenheid van de kasteelparken kan erdoor bewaard blijven.
- De ontwikkeling van niet uitgeruste woonzones moet worden gestimuleerd aan dichtheden van minimum 15 woningen/ha. De zone Molenhoek wordt herbestemd om de kern een duidelijke aflijning te geven., in deze zone wordt het landbouwgebruik bestendigd.
- De woonuitbreidingsgebieden, die in aanmerking komen voor huisvesting, worden gereserveerd tot een nieuwe woningbehoeftestudie de behoefte kan aantonen. De afwerking van het project van de Zonnige Kempen in het woonuitbreidingsgebied Elsbroek wordt voorzien.

- De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Elsbroek-Putting (gedeelte Putting) moet gebeuren via het principe van de sociale mix. Nog meer huurwoningen voorzien in deze buurt zou de gettovorming alleen maar versterken. Het voorzien van een speel/bufferzone ter hoogte van de drassige grond en het behoud van de bospercelen, moet bijdragen tot een aangename woonbuurt.
- Gelet op de visie om de Lindekensbeek als maximale zuidelijke grens aan te wenden, is het noodzakelijk dat het woonuitbreidingsgebied Kerkenbroek gedeeltelijk wordt herbestemd naar openruimtefuncties. De natte gronden komen niet in aanmerking om te bebouwen. Het gedeelte rond het rusthuis wordt integraal omgevormd tot zone voor openbaar nut om de ontwikkelingskansen van het rusthuis te garanderen.

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

- Het functioneren van de 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 de N13. De filter en de poorten dragen bij tot ruimtelijke dimensionering, lagere verkeerssnelheden en een aantrekkelijk verblijfsgebied.
- De Emblemsesteenweg functioneert als ruimtelijke drager van Kessel-station en als verbinding tussen beide parochies. De oost-westschakels (tussen wonen en school, wonen en sportas, wonen en bedrijven) moeten beveiligd worden 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.
- De spoorlijn moet de omgeving van het fort structureel blijven afscheiden van verdere bebouwing. Een structurele uitbouw van de stationsfunctie is niet aangewezen. Kessel-station blijft functioneren als stopplaats voor treinen met beperkte dynamiek.

9.4 Gewenste ruimtelijke structuur van de kern Bevel

Kaart 35: Gewenste ruimtelijke microstructuur - dorpskern Bevel

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

- Het gehele 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.

De sportvoorzieningen worden kleinschalig gehouden en blijven afgestemd op het lokale niveau. Aansluitend op de kern worden drie 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 visvijvers buiten de kern die aansluiten op de chirolokalen worden als een concentratiegebied voor visrecreatie weerhouden.
- 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

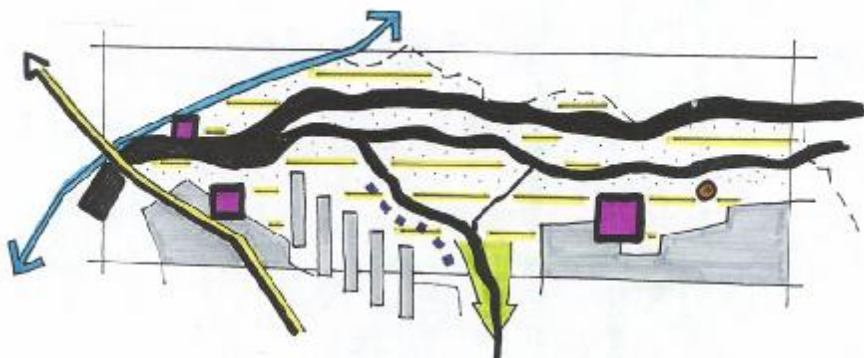
Kleine ambachtelijke bedrijven kunnen zich inpassen in de kern voor zover ze verweefbaar zijn met de woonfunctie en een beperkte verkeersdynamiek hebben. Specifieke zones voor bedrijvigheid worden enkel in Kessel en Nijlen weerhouden.

Gelet op 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 Nete vallei waar enkel nog een kleinschalige recreatieve ontwikkeling wordt toegelaten. 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 manier worden ingevuld. Men moet er gebruik maken van zowel open, halfopen als gesloten bebouwing.
- Het grootste deel van de kern wordt gedomineerd door open bebouwing, meer combinaties met halfopen en open bebouwing zijn er aangewezen.

- Bij de ontwikkeling van de niet uitgeruste woonzone Laarstraat (ten zuiden van de kern) moet bijzondere aandacht gaan naar de afwerking van de kernrand.
- De ontwikkeling van niet uitgeruste woonzones moet worden gestimuleerd aan dichtheden van minimum 15 woningen/ha.
- De delen van het woonuitbreidingsgebied die nog niet werden ontwikkeld kunnen worden gereserveerd tot de laatste fase.
- Het wegennet blijft opgebouwd rond de twee grote straten (Bevel-Dorp en Nijlensesteenweg) waarop de wijken via insteekwegen zijn aangesloten. Een herinrichting van beide straten staat steeds in het teken van lagere verkeerssnelheden en een aantrekkelijk verblijfsgebied.

9.5 Gewenste ruimtelijke structuur van Kleine Nete en Laak



Differentiatie tussen het noordelijke en het zuidelijke deel

Het noorden van de deelruimte vormt een open landschap dat in het teken van de (minder intensieve) landbouw staat. Om deze openheid te bewaren wordt er gestreefd naar een sterk grondgebonden karakter van de landbouw. Bijkomende bebouwing is niet gewenst: er moet een harde noordelijke grens worden getrokken waarboven geen bebouwing mogelijk is.

Het zuiden (vooral ten zuidwesten Kleine Nete – Nijlense Beek) is meer versnipperd door bebouwing en heeft zijn troeven voor de grondgebonden landbouw grotendeels verloren. Voor zover aan een bestaande behoefte voldaan wordt, is in het zuidwestelijk deel (Nijlen Biest) binnen de huidige grenzen van de versnipperde structuur ruimte voor de vestiging van recreatieve landbouw, hobbylandbouw en aan landbouw gerelateerde bedrijven .

Valleien als grenzen en terreinovergangen

De valleien van de Kleine Nete, de Laak en de Nijlense Beek zijn structuurbepalend en bevatten elementen van gave valleilandschappen. Door waterbeheersing is het valleikarakter vervaagd. Gestreefd moet worden om de valleikenmerken opnieuw te versterken en te markeren in het landschap. Binnen de valleien zal daarom gestreefd

worden naar een maximaal graslandgebruik. De overgangszone naar de hogere gronden wordt daardoor versterkt als markante terreinovergang.

De valleigronden stellen vanuit het noorden een grens aan de verstedelijking vanuit de kern. Bijkomende bebouwing krijgt een harde noordelijke begrenzing. De vallei van de Nijlense Beek dringt vanuit het noorden de kern binnen. Het resterende open karakter van deze vallei moet behouden worden.

Bovenlokale rol in de natuurlijke structuur voor (delen van) de vallei van de Kleine Nete

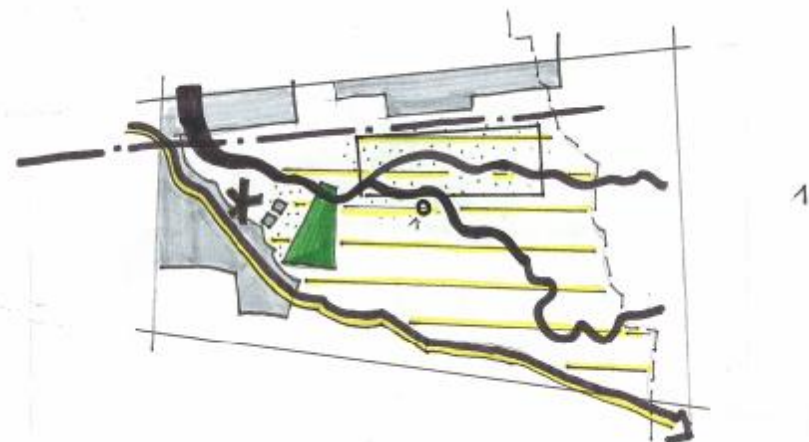
Gelet op het RSV en RSPA moet de vallei van de Kleine Nete een bovenlokale rol binnen de natuurlijke structuur kunnen vervullen als GEN, GENO, natuurverwevings- of natuurverbingsgebied . De structuurkenmerken van de waterloop en de oevers dienen daaraan aangepast. Binnen de vallei kan deze functie binnen de natuurlijke structuur versterkt worden door ecologische en landschappelijke randvoorwaarden voor agrarisch gebruik of door verweving tussen landbouw en natuur.

Het vrijwaren van de vallei van (bijkomende) infrastructuur vertaalt zich ook naar de recreatieve voorzieningen. De vallei biedt echter geen ruimte aan visvijvers en weekendverblijven. Het recreatief medegebruik moet dan ook volledig geënt blijven op de bestaande fietsroutes. Aan de Broechemsesteenweg wordt een goed bereikbare zone voorzien voor de bundeling van visinfrastructuur.

Realisatie van groen lappendeken ter hoogte van Paddekotse Heide

De omgeving van Paddekotse Heide moet door het behoud van geschakelde bossen een natuurlijke verbinding tussen de valleien ten noorden en ten zuiden ervan mogelijk maken.

9.6 Gewenste ruimtelijke structuur van Nijlense Beek



Markeren van grenzen en overgangen

De overgang tussen de verstedelijkte as ten noorden van deze deelruimte en open ruimte in het zuiden, valt samen met de spoorweg. Deze overgang moet gemarkeerd blijven als abrupte overgang. Ten zuiden van deze overgang moet bebouwing en infrastructuur in functie staan van de professionele landbouw. Binnen de grenzen van de winterbeddingen is ook agrarische bebouwing niet gewenst.

Ruimte voor een duurzame ontwikkeling van de landbouw

De landbouw, gedragen door professionele bedrijven met een jonge bedrijfsleiding, is de structuurbepalende activiteit en moet daarvoor de ruimte blijven krijgen. Een verdere uitbouw van grondloze bedrijven is niet gewenst.

Binnen de deelruimte bestaan in principe geen mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven en recreatie-infrastructuur. Ook de horeca, die niet gekoppeld is aan een recreatief netwerk, heeft hier geen toekomstperspectieven. Het gebied moet zijn openheid met het oog op landbouw behouden

Het recreatiegebied wordt naar het zuiden strikt afgelijnd door bossen; richting kern kan bijvoorbeeld wel een speelbos aangeduid worden.

Natuurontwikkeling in de rand en geënt op valleien en lokale depressies

Het domein Tibourschans en de omgeving van Lillo markeren als natuureilanden in het westen de overgang vanuit de kern naar de open ruimte. Het natuurlijke karakter van de beekvallei aan Tibourschans blijft behouden en krijgt als park een functie die zich richt op de kern. De valleidepressie Lillo maakt als natuureiland uitgesproken deel uit van de open ruimte.

Het landbouwgebied ten noorden van de Kleine Beek en ten oosten van de St. Antoniushoeve leent zich op basis van terreinkenmerken tot een beperkt medegebruik door natuur, maar steeds ondergeschikt aan de agrarische functie. Ondersteund door de landbouwsector en op vrijwillige basis kan deze verbreding van de landbouw uitgewerkt worden.

De Nijlense en Kleine Beek vormen ecologische corridors. Binnen de voorwaarden van een leefbare grondgebonden landbouw moet een natuurlijke begroeiing zich ontwikkelen langs de oevers en behouden blijven.

9.7 Gewenste ruimtelijke structuur van Zwart Water – Kruiskensberg



Behoud van de nog gave open ruimte

De vrij compacte kern van Bevel ligt als een eiland in een uitgestrekte open ruimte. De waardevolle open ruimte moet hier maximaal gevrijwaard blijven in functie van de dragende functies landbouw en natuur. Bijkomende (niet-agrarische) bebouwing buiten de kern is niet gewenst.

Terreinen voor sportverenigingen en jeugdbewegingen sluiten aan op de kern of op het gehucht waarop ze zich richten. Qua schaal moeten ze afgestemd blijven op het sublokale niveau.

Extensievere beheersvormen in de vallei van de Grote en brondepressies

De vallei van de Grote Nete tot de hogere gronden rond Heikant worden ingenomen door structureel sterke landbouw. Landbouw en meer bepaald de grondgebonden

veehouderij blijft de hoofdgebruiker buiten de gebieden die mogelijk afgebakend worden als GEN, GENO of natuurverwevingsgebied. De Netevallei stelt alleszins enkele voorwaarden met het oog op het behoud van de typische valleikenmerken. De winterbedding biedt geen ruimte voor bebouwing. Bovendien wordt er gestreefd naar een uitbreiding van de graslanden. Bijkomende agrarische bebouwing kan enkel op de hogere gronden.

Het natte landbouwgebied aan Zwart Water leent zich tot een extensivering van het graslandgebruik als vorm van verweving tussen landbouw en natuur. Mogelijk wordt het gebied door het Vlaamse gewest aangeduid als verwevingsgebied. De Bevelse beek moet de ruimte krijgen zich als natuurlijke verbinding te versterken.

De inrichting van natuureiland Gooraard, het natuurlijke brongebied van de Bevelse Beek, moet afgestemd worden op natuurontwikkeling, zonder evenwel randvoorwaarden (zoals afstandsregels) op te leggen aan de omgevende landbouwgronden. De vallei van de Bevelse Beek is structureerbepalend als open verbinding tussen de kernen van Nijlen en Bevel. Behoud van de open ruimte is aangewezen.

Afstemmen van het bodemgebruik op het markante reliëf

Het reliëf van Kruiskensberg is markant in het landschap aanwezig en oefent in combinatie met de erop aansluitende Netevallei een sterke aantrekkingskracht uit op de recreant. Het recreatief medegebruik moet laagdynamisch blijven en gericht zijn op natuurgerichte recreatie met respect voor de rust van het gebied. Bijkomende verhardingen zouden natuurlijke processen verhinderen en is daarom niet gewenst. In principe is hier geen ruimte voor verblijfsrecreatie; de bestaande concentratie aan weekendverblijven wordt hard begrensd. Een bestendiging moet gekoppeld worden aan het voorzien van de nodige infrastructuur. Onder meer het zuiveren van het afvalwater is belangrijk. Er is beperkte ruimte voor horeca in zoverre er een koppeling bestaat met wandel- en fietsroutes en voor zover het bestaande vergunde gebouwen betreft. De bestaande (zonevremde) horeca moet individueel getoetst worden.

9.8 Gewenste ruimtelijke structuur van Visseneinde



Behoud van het traditionele landschapspatroon

Visseneinde tussen Kessel en Bevel is een kleinschalig-agrarisch landschap rond de benedenlopen van de Bevelse Beek en Visbeek, met de Carolusberg als markante verhevenheid tussen beide waterlopen. De bebouwing van Nijlen begrenst het gebied in het noorden. De Grote Nete is de natuurlijke zuidelijke grens. Het behoud van traditionele landschapspatroon staat in deze deelruimte voorop.

Het te vrijwaren landschapspatroon wordt bepaald door de kleine en onregelmatige percelen, de kronkelende wegen, de waardevolle relictbosjes, de bomenrijen en houtkanten en de natuurlijke oeverbeplanting. Deze landschapselementen en -componenten moeten bewaard blijven. De grondgebonden landbouw blijft binnen

deze randvoorwaarden als hoofdfunctie voortbestaan. Agrarische verbreding kan een meerwaarde leveren aan het beheer van het landschap.

Landschapselementen als drager van ecologische corridors

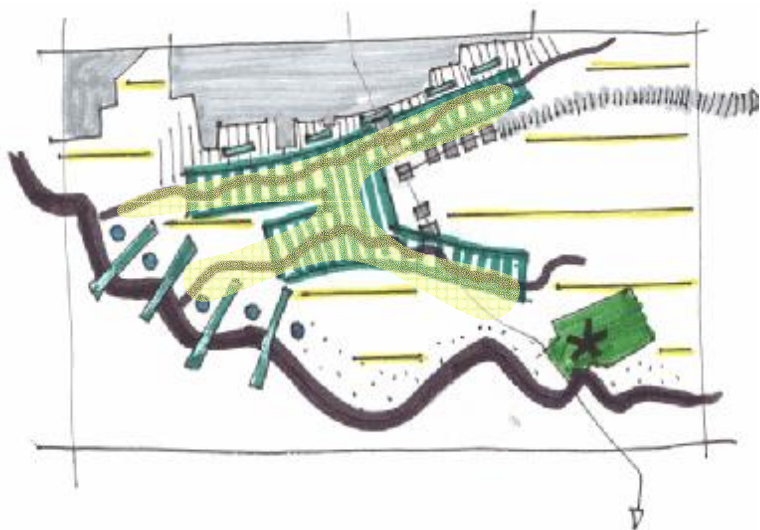
Naast het belang van hun landschappelijke waarde, vormen de kleine landschapselementen bovendien een aaneenschakeling van stapstenen en verbinden het gebied met waardevolle natuurcomplexen als het Goor en de vallei van de Lindekensbeek. In het RSPA wordt deze omgeving aangeduid als gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Elementen van waardevolle valleilandschappen kenmerken de mondingszone van de twee beken aan de Grote Nete. Bijkomende bebouwing wordt geweerd. De vallei van de Bevelse Beek tussen Nijlen en Bevel wordt geaccentueerd als openruimteverbinding.

Afstemmen van zachte recreatie op de gebiedskwaliteiten

De valleien van de Kleine en Grote Nete bundelen een aantal fietsroutes. De smalle kronkelwegen doorheen het traditionele landschap van Visseneinde bieden, zonder bijkomende ingrepen, een mooie kans deze netwerken te verbinden.

9.9 Gewenste ruimtelijke structuur van Elzen – Bogaertsheide



Ruimte voor duurzame ontwikkeling van de landbouw

Jonge en structureel sterke landbouw op de hoge gronden wisselt af met waardevolle groene elementen op de lager gelegen gronden. Het westelijke deel van de vallei van de Grote Nete, de bossen in valleien van de Lindekensbeek en de Rotbeek en de omgeving van Kesselhof zijn te vrijwaren natuurcomplexen. Daartussen en rond moet maximaal ruimte geboden worden aan de structureel sterke landbouw.

Vrijwaren van de gave open ruimte

De nog gave open ruimte moet bewaard blijven. Niet-agrarische bebouwing moet geweerd worden. Bovendien kan agrarische bebouwing ook niet in de natuurlijke winterbeddingen van de waterlopen. Verder stelt de vallei van de Lindekensbeek een harde zuidelijke grens aan het centrum van Kessel.

Natuurontwikkeling op alluviale gronden

Op de alluviale gronden langs de Lindekensbeek en de Rotbeek, voor zover ze niet bebost zijn, kan beheerslandbouw voortbestaan in evenwicht met de natuurwaarden, i.c. het valleikarakter (graslandgebruik).

Het westen van de Netevallei wordt verder ontwikkeld met het oog op natuurwaarden. Het gebied komt in aanmerking voor herintroductie van winteroverstromingen. De verspreide visvijvers verliezen hun recreatieve invulling. De vissport wordt geconcentreerd in nader af te baken een zone in het westen, makkelijk bereikbaar via de Bartstraat.

Behoud van landschappelijke bakens

Het Kasteelpark Kesselhof vervult een belangrijke bakensfunctie en ook de kasseiweg Bogaertsheide moet als lijnvormig karakterelement behouden worden.

10 Afwegingskader zonevreedende infrastructuur

10.1 Algemene methodiek

Juridisch is sprake van zonevreedendheid als in een bestemmingszone functies en activiteiten plaatsvinden die niet verenigbaar zijn met de voorschriften van deze bestemmingszone. Infrastructuur gekoppeld aan deze activiteiten is zonevreedende infrastructuur.

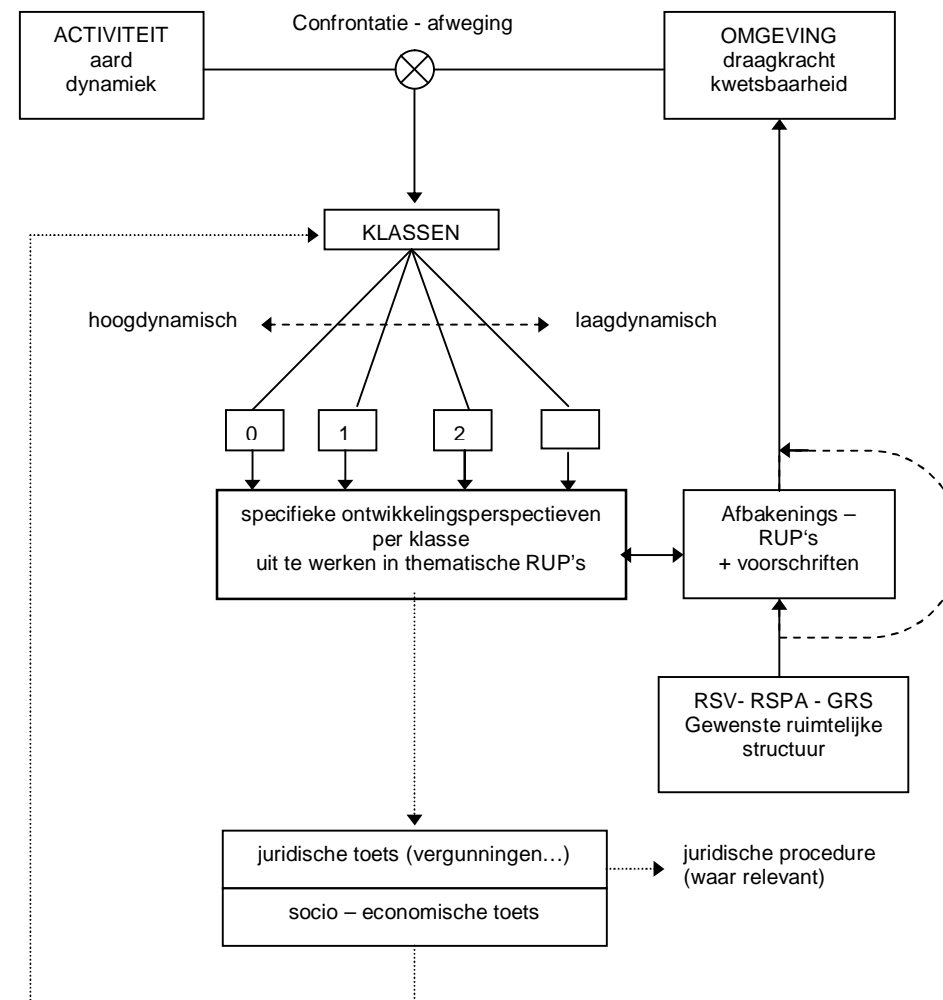
Een ruimtelijk structuurplan schept via een gewenste ruimtelijke structuur een kader voor de opmaak van *nieuwe* bestemmings- en inrichtingsplannen. Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften. In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevreedend is, niet langer onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, of omgekeerd. In dit verband zou men kunnen spreken van "planologische zonevreedendheid" als tegenhanger van de juridische zonevreedendheid.

De afweging van zonevreedende infrastructuur zal daarom niet enkel onderhevig zijn aan een juridische toetsing maar zal ook moeten getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke structuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevreedend is maar mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoetsing te onderwerpen (Figuur 7).

Draagkracht van omgeving versus dynamiek van de activiteit

De verenigbaarheidstoets is voor het formuleren van specifieke ontwikkelingsperspectieven per infrastructuur. De basis voor de verenigbaarheidstoets van zonevreedende infrastructuur is de planologische toets. Dit is de confrontatie van de dynamiek van de infrastructuur en de eraan verbonden activiteiten versus de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (gewenste structuur). Beide aspecten moeten samen bekeken worden omdat een activiteit in functie van de aard van de omgeving in het ene gebied als hoogdynamisch en in het andere als laagdynamisch moet beschouwd worden. Een individuele afweging in een diepgaand onderzoek is hiervoor aangewezen.

De planologische toets maakt in eerste instantie abstractie van de huidige juridische toestand. De juridische toestand behelst de bestemming volgens plan van aanleg van de zone waarin de infrastructuur gelegen is en de vergunningtoestand. De juridische toets kan wel teruggekoppeld worden voor het bijsturen van de ontwikkelings-



perspectieven die volgen uit de eerste stap. Een eventuele bijkomende laatste stap in een beleidsmatige afweging naast de strikt ruimtelijke afweging is de evaluatie t.o.v. sociale en/of economische aspecten. Hierin komen onder meer (cultuur)historische en sociaal maatschappelijke binding aan bod.

Figuur 7: verenigbaarheidstoets zonevremde infrastructuur, schematisch

Gewenste ruimtelijke structuur als referentiekader voor de toetsing

Zolang de gewenste structuur via functies en bestemmingen niet hard vastgelegd is via RUP's, is de verenigbaarheidstoets mogelijk maar kan de dubbele toetsing aanleiding geven tot dubbelzinnigheid als huidige bestemming en gewenste structuur niet overeenkomen. Een eenduidige toetsing is pas mogelijk nadat ruimtelijke uitvoeringsplannen de gewenste ruimtelijke structuur hard vastleggen via bestemmingen met specifieke voorschriften en duidelijke grenzen.

Daarna kan via thematische (sectorale) ruimtelijke uitvoeringsplannen per deelsector en individueel de zonevremde infrastructuur aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden. Deze thematische aanpak verdient de voorkeur omdat dan "gelijk-aardige" infrastructuur gelijktijdig en gebiedsdekkend wordt aangepakt. Volgende deelsectoren kunnen daarbij onderscheiden worden:

- Zonevremde woningen
- Zonevremde infrastructuur m.b.t. handel en bedrijvigheid
- Zonevremde toeristisch-recreatieve infrastructuur

Voor elk van deze deelsectoren zal een afwegingsschema uitgewerkt worden. Voor zonevremde woningen ligt het afwegingskader grotendeels vast via decretale bepalingen.

Specifieke ontwikkelingsperspectieven per klasse

De verenigbaarheidstoets resulteert in een aantal klassen waarvoor specifieke ontwikkelingsperspectieven gelden, die als basis moeten dienen bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

Hoewel het aantal klassen en de ontwikkelingsperspectieven per klasse sectoraal verruimd of verfijnd kunnen worden, kan volgende onderverdeling als algemene leidraad gelden (gebaseerd op de IOK - methodiek van het sectoraal BPA zonevremde bedrijven).

Klasse 0: Verdwijnen

Een dergelijke verregaand ontwikkelingsperspectief impliceert dat de toetsing negatief is over de ganse lijn :

- De planologische toets is negatief. de infrastructuur en gerelateerde activiteiten zijn onverenigbaar met de hoofdfunctie en ook een tijdelijke bestemming ervan legt een hypotheek op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied. Het betreft meestal kwetsbaar gebied met een beperkte draagkracht (cfr de definitie van kwetsbaar gebied m.b.t. zonevremde woningen).

- De juridische toets is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel nog tot de mogelijkheden (omwille van de grote waarde van een gebied bijvoorbeeld), maar impliceert dit eveneens een aankoopverplichting of schadeloosstelling.

- In de afweging brengt de socio-economische toets onvoldoende argumentatie om tot een minder strenge klasse over te gaan.

In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn voor deze klasse elders herlokalisatieruimte te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

Klasse 1: uitdoving met nabestemming

Deze categorie heeft betrekking op infrastructuur die:

- Hetzij onverenigbaar is met de hoofdfunctie(s) maar waar enerzijds de socio-economische afweging een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun acht (bijvoorbeeld vanuit de historische context) en waar anderzijds het opleggen van beperkende voorschriften niet kan leiden tot verenigbaarheid;
- Hetzij activiteiten die samenhangen met een specifieke locale en eventueel tijdsgebonden behoefte en die precies om die reden op die plaats aanvaardbaar zijn. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

Klasse 2: bevroezing

Tot deze categorie behoren de infrastructuur en activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt of (licht) overschreden is.

- Klasse 2a: bevroezing met beperkingen t.o.v. de bestaande toestand

De grens van verenigbaarheid is licht overschreden maar mits bijsturing van de activiteiten in functie van een aantal beperkende voorschriften, kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

- Klasse 2b: bevroezing conform de bestaande toestand

De grens van verenigbaarheid is bereikt of licht overschreden, maar de socio-economische afweging maakt een strenger ontwikkelingsperspectief weinig aanvaardbaar. Dit is van toepassing in gevallen waar het opleggen van beperkende voorschriften cf. klasse 2a geen reële toekomstperspectieven kan garanderen en dus de facto tot verdwijning zou lijden.

Klasse 3: behoud met beperkte mogelijkheid tot uitbreiding

Dit is de categorie waarbij zich een gunstige evaluatie van de verenigbaarheidstoets voordoet. De infrastructuur en gerelateerde activiteit brengt geen belangrijke dyna-

miek teweeg gelet op de specifieke kenmerken van de omgeving. De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding nog mogelijk is.

Klasse 4 :behoud met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Tot deze categorie behoort de infrastructuur waarvan de activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. In veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een sterke dynamiek aanwezig is. De mogelijkheid tot uitbreiden van de activiteiten kan in een aantal gevallen bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening als op die manier de druk op meer kwetsbare gebieden kan verlaagd worden. Een voorbeeld is een crossterrein op braakgronden nabij een drukke verkeersweg.

Kwetsbare gebieden

Gebieden die vanuit hun intrinsieke aard een beperkte draagkracht vertonen ten opzichte van de meeste infrastructuur en activiteiten, zouden kunnen aangeduid worden als kwetsbare gebieden. Dit betekent echter niet dat voor kwetsbare gebieden algemeen geldende ontwikkelingsperspectieven kunnen gegeven worden voor elke vorm van zonevrijheid. Voor infrastructuur die vrij homogeen is in haar dynamiek ongeacht het individueel geval (bijvoorbeeld ééngezinswoningen) kan dit wel en is een a priori gebiedsgerichte koppeling van de klassen in principe mogelijk.

Verder bouwend op de definitie zoals decretaal bepaald, worden kwetsbare gebieden als volgt gedefinieerd:

- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van natuurlijke structuur.
 - Gebieden met hoofdfunctie natuur volgens het gewestplan (in afwachting van definitieve afbakeningen in RUP 's): natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of reservaatgebied, bosgebied, bosgebied met wetenschappelijke waarde.
 - GEN of GENO (hoofdfunctie natuur cfr gewestelijk RUP)
 - Natuureiland (hoofdfunctie natuur cfr gemeentelijk RUP)
 - winterbeddingen van structuurbepalende hydrografische elementen en bron-depressies.
 - Habitatrichtlijngebieden
- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van agrarische structuur
 - bouwvrije zones van de agrarische structuur
- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van de landschappelijke structuur

- beschermde landschappen
- gave landschappen of gebieden met elementen van gaaf landschap, waarbij het homogene onbebouwde karakter een structuurbepalende component is.

Merkwaardige gebouwen

Merkwaardige gebouwen (conform Verdrag van Granada, 1985), bakens, beschermde monumenten en bouwkundig erfgoed uit de inventarissen van Monumenten en Landschappen worden aangeduid in een RUP. De gebouwen kunnen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden ongeacht hun ligging. Een functiewijziging van deze gebouwen is mogelijk indien de verderzetting van de vroegere functie onmogelijk blijkt of een duurzame leefbaarheid van het gebouw niet meer kan garanderen. De verbouwingen en de functiewijzigingen moeten de erfgoedwaarde en het architectonisch karakter van het gebouw ongeschonden laten of versterken. Bovendien moet de nieuwe functie verenigbaar zijn met de omgeving en mag het de draagkracht van het ruimtelijk geheel niet overschrijden.

10.2 Sectorale uitwerking: zonevremde woningen

10.2.1 Toepassingsgebied

De problematiek van de zonevremde woningen is zeer complex en vereist een uitgewerkte visie in het structuurplan. De oplossing die de decreetgever heeft voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening, wordt door het gemeentebestuur als voorlopige oplossing aanvaard. Verdere detaillering zal gebeuren op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen ook de niet (volledig) vergunde woningen aan een verenigbaarheidstoets onderworpen worden. De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

Onderstaande ontwikkelingsperspectieven moeten doorwerken in het uitvoeringsplan.

10.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Geen nieuwe, bijkomende woningen in de open ruimte

Een verdere toename van de bebouwing in de open ruimte moet niet worden gestimuleerd. Nieuwe woningen kunnen er dan ook niet worden bijgebouwd, tenzij ze in overeenstemming zijn met de (gewenste) hoofdfunctie van het gebied (b.v. een woning gekoppeld aan een landbouwbedrijf in een gebied met een agrarische hoofdfunctie). Dit wil echter ook zeggen dat het aantal woongelegenheden binnen de bestaande woningen steeds wordt beperkt tot één. De recente decreetswijziging waarbij meerdere woningen mogelijk worden in één zonevremd gebouw (uitgezonderd herbouwen) leidt tot speculatie en is in het kader van de kernversterking niet te verdedigen.

Woningen die aansluiten op de kern = omvorming tot woonzone

Behoorlijk vergunde woningen die direct aansluiten op de kernbebouwing kunnen worden omgevormd tot woonzone voor zover ze geen nadelige beperkingen inzake afstands- en andere milieuwetgevingregels met zich meebrengen ten aanzien van de structuurbepalende hoofdfuncties (b.v. landbouw) van de omgeving. Het betreft hier voornamelijk gewestplanverfijningen. Tijdens de opmaak van de gewestplannen werden deze woningen duidelijk 'over het hoofd gezien'. De woningen kunnen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden conform de plaatselijke toestand of de ste-

denbouwkundige voorschriften die geldig zijn op het ruimtelijk geheel waar deze woningen deel van uitmaken. Aangezien de woningen tot het woongebied zullen behoren, is omvorming tot meergezinswoning in principe mogelijk.

Woningen die aan de kern gelegen zijn maar een structurele begrenzing van de kern tegenwerken worden niet meegenomen in de woonzone (b.v. één geïsoleerde woning aan de overkant van een weg waarbij de weg een duidelijke aflijning voorziet tussen de kern en de open ruimte).

Omvorming tot woonzone van woningen in woonuitbreidingsgebieden kan alleen indien de verdere ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden niet wordt gehypothekeerd. Indien dit wel zo is, kunnen de woningen worden onteigend i.f.v. het te realiseren huisvestingsproject.

Woningen in open ruimte of bedrijventerreinen, niet in kwetsbaar gebied = woonfunctie toelaten, hoofdfunctie behouden

Ten tijde van het gewestplan werden heel wat woningen (alhoewel ze vergund waren en nog steeds vergund zijn) ingekleurd bij de agrarische gebieden en KMO gebieden. Binnen deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking van de betreffende functies, maar de bestaande woningen hebben niet echt een storende impact op deze gebieden. Vanuit planologisch standpunt is het echter niet onzinnig om de hoofdfunctie (landbouw, bedrijvigheid) te laten bestaan voor deze woningen. Momenteel zal deze hoofdfunctie niet worden gekoppeld aan de woningen (het mestdecreet voorziet bv. geen toename van bijkomende agrarische bedrijven met mestproductie in gemeenten met een hoge mestdruk) maar het is niet ondenkbaar dat dit in de toekomst wel zo kan zijn (schaalverkleining landbouw, woningen op bedrijvenszones invullen met bedrijfs- of conciërgefunctie).

Voor deze behoorlijk vergunde woningen kan de woonfunctie worden toegelaten, de hoofdfunctie van het gebied blijft echter behouden zodat de eigenheid van de gebieden niet wordt gehypothekeerd. De woningen kunnen verbouwd, uitgebreid en/of herbouwd worden conform de bepalingen van het decreet op de ruimtelijke ordening. De volumes voor uitbreiding en herbouwen, die beschreven staan in artikel 145 bis van het decreet RO (850 m³ indien een 100% volumevermeerdering niet wordt overschreden, 1000 m³ indien het huidige volume groter is dan 1000 m³), zijn maximaal²⁶ en mogen in principe niet verhoogd worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is niet aangewezen om de open ruimte in te vullen met grote residentiële villa's. Bovendien moet er op worden toegezien dat landbouwgronden niet 'vertuinen', ook een verdere inname van landbouwgronden kan de eigenheid van de gebieden hypothe-

²⁶ Een ruime ééngezinwoning met drie slaapkamers en ingebouwde garage heeft een volume van 650 à 700 m³, de huidige volumennormen volgens artikel 145 bis DRO zijn dan ook voldoende.

keren. Er moeten dus niet alleen maximale bouwvolumes worden opgelegd, ook op de inname van tuinen moet een grens worden vastgesteld.

Woningen in kwetsbare gebieden = verbouwen binnen bestaande volume

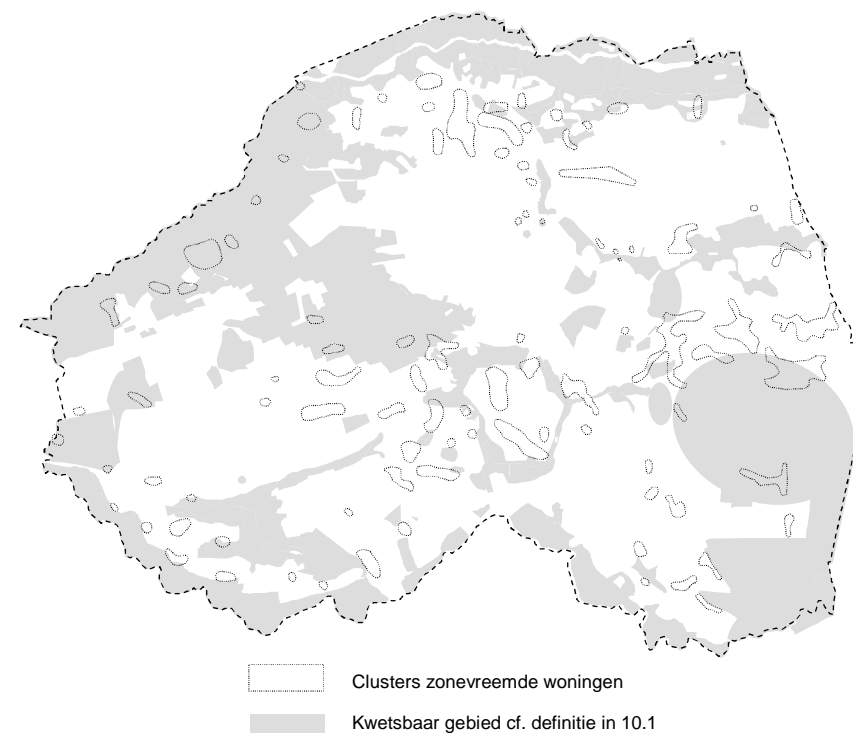
In zogenaamde kwetsbare gebieden gelden de strengste (meest beperkende) ontwikkelingsmogelijkheden. De kwetsbaarheid van een gebied is afhankelijk van de ligging in de gewenste ruimtelijke structuur van Nijlen (en niet louter op basis van gewestplanzonering). Gebieden kunnen als kwetsbaar gebied worden aangeduid op basis van de definiëring onder 10.1. Voor behoorlijk vergunde woningen in deze kwetsbare gebieden kunnen verbouwingswerken worden toegestaan binnen het bestaande volume. In geval deze woningen volledig vernield worden door een plotse ramp (blikseminslag, brand, etc.), kan in principe geen heropbouw worden toegestaan. De eigenaar kan in dit geval aanspraak maken op een schadevergoeding (conform artikel 145 §2 DRO). In geval de woningen gelegen zijn in kwetsbaar gebied van bovenlokaal belang zal de hogere overheid nadere regels en randvoorwaarden vastleggen.

10.2.3 Gebiedsgerichte vertaling

De volgende tabellen geven een overzicht van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije woningen.

Tabel 29: weergave zonevrije woningen naar aantal en ontwikkelingsmogelijkheden

ontwikkelingsperspectief	aantal zonevrije woningen	procentuele verdeling
omvorming tot woonzone (ruime uitbreiding)	51	14%
verbouwen, uitbreiden, herbouwen (beperkte uitbreiding)	232	63%
instandhouding afh. van verdere ontwikkeling WUG	5	1%
instandhouding, niet herbouwen, schadevergoeding	18	5%
instandhouding afh. van voorschriften hogere overheid	62	17%
totaal	368	100%



Figuur 8 overzicht van de belangrijkste clusters van zonevrije woningen (bron: inventaris o.b.v. kadscan2 + gisanalyse)

10.3 Sectorale uitwerking: zonevremde handel en bedrijvigheid

10.3.1 Beleidskader

De wijziging dd. 19 juli 2002 van het decreet R.O. bepaalt dat hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevremde gebouwen (met inbegrip van bedrijven) kunnen worden instand gehouden en verbouwd in alle bestemmingsgebieden. Herbouwen kan in de niet kwetsbare gebieden indien de oprichting van de activiteiten dateert van voor 17 juli 1984 en de milieuvergunning nog minstens 10 jaar geldig blijft. In de kwetsbare gebieden kan herbouwen in principe enkel in geval van heikracht (bij een plotse ramp). Uitbreiden en herbouwen²⁷ kan enkel op basis van een positief planologisch attest of op basis van een goedgekeurd BPA/RUP zonevremde bedrijven.

10.3.2 Toepassingsgebied

In Nijlen bevindt het sectoraal BPA zonevremde bedrijven zich in een eindfase. Hierin worden de ontwikkelingsperspectieven van alle behoorlijk vergunde kleinschalige productiebedrijven met eerder lokale binding onderzocht.

In een RUP kunnen alle bedrijven aan bod komen die niet reeds behandeld werden in het kader van het sectorale BPA,. Het toepassingsgebied is dus ruimer dan wat op dit moment conform omzendbrief RO 97/01) gekend is als zonevremde bedrijvigheid. Het betreft de ganse waaier van bedrijfsactiviteiten, dus inclusief handel, paragrarische activiteiten,...die mogelijk niet verenigbaar zijn met de omgeving. Naast economische activiteiten in de open ruimte komen dus ook handels- en bedrijfsactiviteiten die niet of moeilijk verweefbaar zijn in de woonzone in aanmerking. Ook de niet (behoorlijk) vergunde bedrijven worden mee getoetst. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

10.3.3 Planologische toetsing in vier stappen

De gehanteerde methodiek, een planologische toetsing in 4 stappen, kan gehanteerd worden als basis. De methodiek laat naast de gebiedsgerichte toetsing van bestaande (zonevremde) economische activiteiten eveneens de gebiedsgerichte afweging van de toelaatbaarheid van nieuwe handel en bedrijvigheid toe. Via plano-

²⁷ in andere dan de opgesomde gevallen

logische toetsing op basis van 'de draagkracht van de ruimte' en 'goed nabuurschap' kan de bestaanbaarheid van bestaande economische activiteiten en de toelaatbaarheid van nieuwe vestigingen onderzocht worden. De planologische toets gebeurt steeds tegen de achtergrond van gewenste structuren. Dit wil zeggen dat de gehanteerde criteria bij de planologische toets beïnvloed worden door de gewenste ruimtelijke structuur.

Bij de planologische toetsing wordt zowel uitgegaan van de ruimtelijke impact van de economische activiteit in casu als van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Beide karakteristieken worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze evaluatie kan de mate van (on)verenigbaarheid van de economische activiteit met de omgeving worden nagegaan. Bijkomend wordt rekening gehouden met juridische, sociale en/of economische elementen.

Concreet wordt een **vier-stappen-methode** aangereikt om de verenigbaarheid van economische activiteiten met de omgeving na te gaan, hetzij in een RUP zonevremde handel en bedrijvigheid, hetzij als toetskader bij een vergunningsaanvraag.

- In de eerste stap is de omgeving zélf het uitgangspunt: hiervoor zoomen we vooral in op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende economische activiteit gesitueerd is en bepalen we de kwetsbaarheid van het gebied of de ruimtelijke draagkracht.
- In de tweede stap wordt de economische activiteit zelf geanalyseerd, met haar impact op de omgeving: dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laag-dynamische economische activiteiten.
- In de derde stap worden bedrijf en visie met elkaar geconfronteerd: via de zogenaamde 'classificatiematrix' wordt een toekomstperspectief bepaald voor de economische activiteit.
- In de vierde stap worden de niet-ruimtelijke argumenten aangehaald die de voorgestelde toekomstige ontwikkeling enigszins kunnen bijsturen mits uitvoerige argumentatie.

10.4 Sectorale uitwerking: zonevremde handel en bedrijvigheid

10.4.1 Beleidskader

De wijziging dd. 19 juli 2002 van het decreet R.O. bepaalt dat hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevremde gebouwen (met inbegrip van bedrijven) kunnen worden instand gehouden en verbouwd in alle bestemmingsgebieden. Herbouwen kan

in de niet kwetsbare gebieden indien de oprichting van de activiteiten dateert van voor 17 juli 1984 en de milieuvergunning nog minstens 10 jaar geldig blijft. In de kwetsbare gebieden kan herbouwen in principe enkel in geval van heikracht (bij een plotse ramp). Uitbreiden en herbouwen²⁸ kan enkel op basis van een positief planologisch attest of op basis van een goedgekeurd BPA/RUP zonevrije bedrijven.

10.4.2 Toepassingsgebied

In Nijlen bevindt het sectoraal BPA zonevrije bedrijven zich in een eindfase. Hierin worden de ontwikkelingsperspectieven van alle behoorlijk vergunde kleinschalige productiebedrijven met eerder lokale binding onderzocht.

In een RUP kunnen alle bedrijven aan bod komen die niet reeds behandeld werden in het kader van het sectorale BPA. Het toepassingsgebied is dus ruimer dan wat op dit moment conform omzendbrief RO 97/01) gekend is als zonevrij bedrijvigheid. Het betreft de ganse waaier van bedrijfsactiviteiten, dus inclusief handel, para-agrarische activiteiten, ... die mogelijk niet verenigbaar zijn met de omgeving. Naast economische activiteiten in de open ruimte komen dus ook handels- en bedrijfsactiviteiten die niet of moeilijk verweefbaar zijn in de woonzone in aanmerking. Ook de niet (behoorlijk) vergunde bedrijven worden mee getoetst. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

10.4.3 Planologische toetsing in vier stappen

De gehanteerde methodiek, een planologische toetsing in 4 stappen, kan gehanteerd worden als basis. De methodiek laat naast de gebiedsgerichte toetsing van bestaande (zonevrije) economische activiteiten eveneens de gebiedsgerichte afweging van de toelaatbaarheid van nieuwe handel en bedrijvigheid toe. Via planologische toetsing op basis van 'de draagkracht van de ruimte' en 'goed nabuurschap' kan de bestaanbaarheid van bestaande economische activiteiten en de toelaatbaarheid van nieuwe vestigingen onderzocht worden. De planologische toets gebeurt steeds tegen de achtergrond van gewenste structuren. Dit wil zeggen dat de gehanteerde criteria bij de planologische toets beïnvloed worden door de gewenste ruimtelijke structuur.

Bij de planologische toetsing wordt zowel uitgegaan van de ruimtelijke impact van de economische activiteit in casu als van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Beide karakteristieken worden ten opzichte van elkaar afgewogen. Uit deze evaluatie kan de mate van (on)verenigbaarheid van de economische activiteit met de omge-

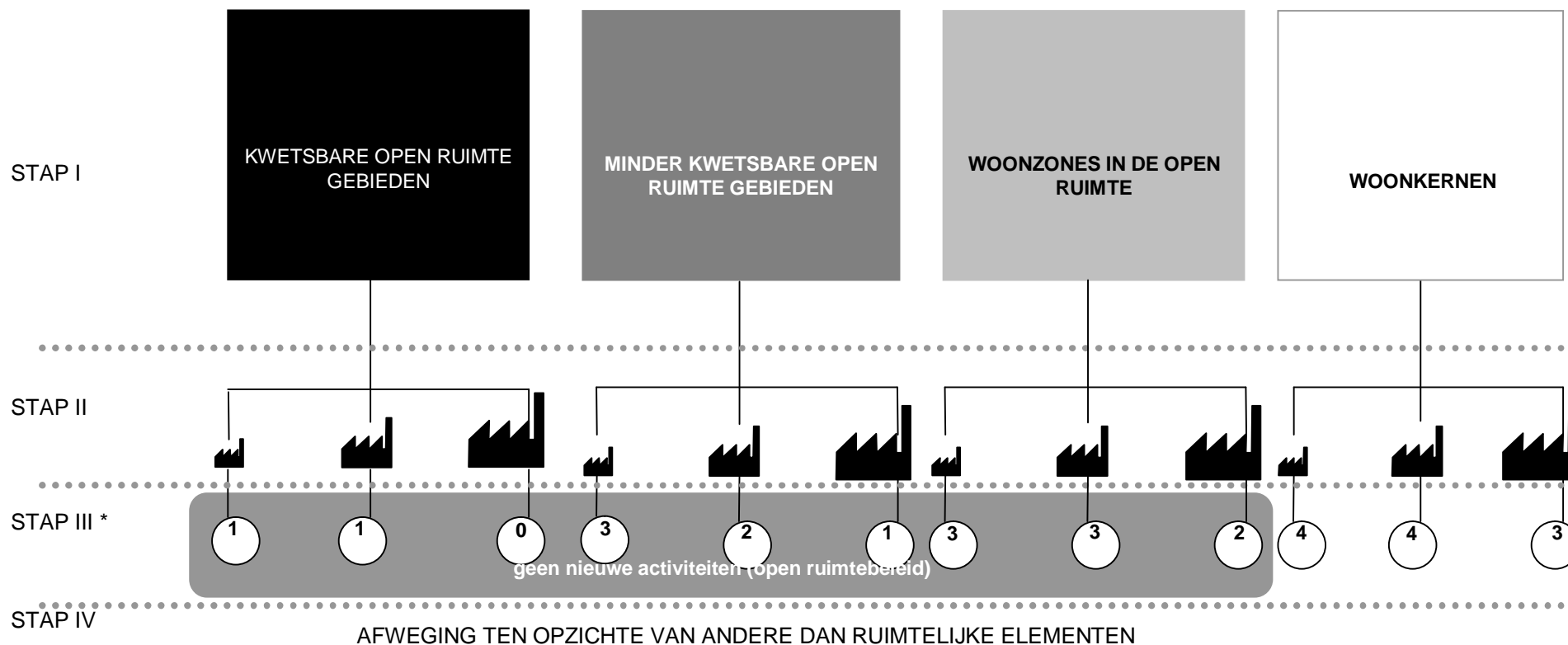
ving worden nagegaan. Bijkomend wordt rekening gehouden met juridische, sociale en/of economische elementen.

Concreet wordt een **vier-stappen-methode** aangereikt om de verenigbaarheid van economische activiteiten met de omgeving na te gaan, hetzij in een RUP zonevrije handel en bedrijvigheid, hetzij als toetskader bij een vergunningsaanvraag.




- In de eerste stap is de omgeving zélf het uitgangspunt: hiervoor zoomen we vooral in op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende economische activiteit gesitueerd is en bepalen we de kwetsbaarheid van het gebied of de ruimtelijke draagkracht.
- In de tweede stap wordt de economische activiteit zelf geanalyseerd, met haar impact op de omgeving: dit resulteert in een opdeling in hoog-, matig- of laag-dynamische economische activiteiten.
- In de derde stap worden bedrijf en visie met elkaar geconfronteerd: via de zogenaamde 'classificatiematrix' wordt een toekomstperspectief bepaald voor de economische activiteit.
- In de vierde stap worden de niet-ruimtelijke argumenten aangehaald die de voorgestelde toekomstige ontwikkeling enigszins kunnen bijsturen mits uitvoerige argumentatie.

²⁸ in andere dan de opgesomde gevallen

Vier-stappen-methode voor de planologische toetsing en classificatie van economische activiteiten



LEGENDE

- * De aangegeven klasse is een bovengrens die kan worden verstrengd
- | | | | |
|---|--|----------|----------------------------------|
|  | Laagdynamische economische activiteit | 0 | Herlokaliseren |
|  | Matigdynamische economische activiteit | 1 | Uitdoven binnen bepaalde termijn |
|  | Hoogdynamische economische activiteit | 2 | Bevriezen |
| | | 3 | Beperkte uitbreiding |
| | | 4 | Ruime uitbreiding |

10.4.3.1 Stap I: draagkracht van de omgeving van de economische activiteit

De omgeving waarin de economische activiteit gesitueerd is en de visie die over dat gebied geformuleerd wordt door verschillende beleidsniveaus, vormen het uitgangspunt voor de beoordeling. Per economische activiteit wordt in de beoordelingsfiche een uitgebreid overzicht gegeven van de visie op de deelstructuren op de verschillende planniveaus.

In principe gebeurt de toetsing aan gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. In de mate dat deze ontbreken gebeurt in eerste orde een toetsing aan volgende beleidsdocumenten:

- visie van het R.S.V.
- visie van het R.S.P.A.
- visie van het G.R.S. - deelruimte en wensstructuren

en vervolgens:

- monumenten en landschappen
- Europese richtlijnen
- huidige bestemming cf. plannen van aanleg
- G.N.O.P.
- mobiliteitsplan
- land- en natuurinrichtingsprojecten en ruilverkavelingen

De eerste stap resulteert in een typering van de omgeving waarin de economische activiteit zich bevindt als zwart, grijs of wit:

kwetsbare openruimtegebieden:	zwart
minder kwetsbare openruimtegebieden:	donkergrijs
woonzones in de open ruimte:	lichtgrijs
woonkernen:	wit

10.4.3.2 Stap II: dynamiserend effect van de economische activiteit

Uitgangspunt bij de beoordeling of specifieke economische activiteiten gecombineerd kunnen worden met de andere functies van het buitengebied, is de ruimtelijke impact van een economische activiteit, die voortvloeit uit de aard, het type en de omvang van de activiteiten zelf: er wordt een onderscheid gemaakt tussen hoog-, matig en laagdynamische activiteiten.

Hoogdynamische economische activiteiten worden gekenmerkt door activiteiten die door hun eigenheid een sterke dynamiek en veranderingen teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. In een omgeving met een specifieke bestemming, wordt het ruimtegebruik dus in belangrijke mate door de economische activiteit beïnvloed of gewijzigd. Voor deze economische activiteiten dienen strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden aangehouden te worden, om de essentiële kwaliteiten van het buitengebied te garanderen. De versnippering van de niet-bebouwde ruimte door bebouwing en economische activiteiten wordt zo voorkomen.

Laagdynamische economische activiteiten daarentegen betreffen activiteiten die door hun eigenheid geen of een eerder beperkte verandering teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur.

Aan de basis voor deze opdeling liggen de gegevens uit de enquête, opmetingsplannen en databanken. Via vier criteria wordt de impact van de activiteit op de omgeving nagegaan: ze verwijzen naar ruimtelijke en/of milieuhygiënische componenten van verschillende orde. Per deelaspect wordt nagegaan of de bewuste economische activiteit een eerder grote of kleine ruimtelijke impact heeft. Uiteindelijk resulteren de vier subtotalscores samen in een totaalscore, die toelaat een opdeling te maken in hoog-, matig- of laagdynamische activiteit.

Ruimtegebruik van de economische activiteit

Ruimtebehoefte van de economische activiteit:

Hoe meer ruimte een economische activiteit nodig heeft voor de activiteit (gebouwen en terreinen), des te groter de impact op de omgeving. Hierbij worden zowel de bestaande toestand als de gewenste uitbreiding bekeken en beoordeeld volgens een voorgestelde categorisering. Wat de economische activiteitsgebouwen betreft, wordt er vergeleken met andere bebouwing in de directe omgeving. Ook voor de terreinen worden bekeken: het uitzwermen van de economische activiteit over de ruimte wordt nagegaan a.d.h.v. de totale door de bedrijvigheid benutte terreinoppervlakte (excl. braakliggende gronden, woningen, ...) en a.d.h.v. een toetsing aan de gemiddelde perceelsgrootte in de directe omgeving.

Aard van het ruimtegebruik:

Bepaalde types van activiteiten hebben een grotere impact op de omgeving dan andere, hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen drie types: opslag, verwerking en productie. Opslag is veel minder dynamiserend dan verwerking, terwijl productie meestal juist zeer dynamiserend werkt. Verder wordt nagegaan of er een verweving van functies is binnen de economische activiteit: indien de economische activiteitsfunctie met een woonfunctie verweven is (vb. directiewoning), wordt dit als positief beoordeeld cf. doelstelling R.S.V. Bovendien kan deze vermenging een meer aanvaardbare ruimtelijke inpassing in de sociaal-ruimtelijke context bevorderen.

Omkeerbaarheid van het ruimtegebruik:

Is de bestaande infrastructuur van de economische activiteit bij eventuele stopzetting van de activiteit nog bruikbaar voor een andere (niet-) activiteit of niet? Wat zijn de toekomstverwachtingen voor het gebouw en het perceel? De mate van polyvalentie/ herbruikbaarheid van de aanwezige gebouwen. Is er concreet gevaar voor reeds aanwezige bodemverontreiniging?

Uiterlijke verschijningsvorm van de economische activiteit*Schaal en compactheid:*

De ruimtelijke impact van het gebouw kan afgeleid worden door het volume, het aantal bouwlagen en de totale bouwhoogte te gaan vergelijken met de directe omgeving (straal +/- 250m).

Inplanting hoofdgebouw:

De plaats van het gebouw op het terrein en de afstand t.o.v. de perceelsgrens van de dichtstbijgelegen burens wordt onderzocht.

Fysische toestand en materiaalgebruik gebouwen:

Degelijk onderhoud en een aangepaste materiaalkeuze van de gebouwen dragen bij tot een meer aanvaardbare inpassing in de omgeving.

Groene buffers:

Hagen, bomen, struiken, aarden wallen onttrekken een groot deel van het gebouw aan het zicht en worden goed onderhouden, ze dragen bij tot een goede inpassing van de economische activiteitsbebouwing in de omgeving. Bedrijven die hieraan zorg besteden dienen beloond te worden voor hun inspanningen.

Generatie van verkeers- en vervoersstromen*Grootte en aard eigen wagenpark van de economische activiteit:*

Een belangrijk deel van de bewegingen rond de economische activiteit worden gegenereerd vanuit de economische activiteit zelf; de impact ervan weegt door op de leefbaarheid t.o.v. de omgeving.

Mobiliteit van de werknemers:

Een tweede type bewegingen rond de economische activiteit wordt gegenereerd door de woon-werkpendel van de werknemers van de economische activiteit. Individueel vervoer met de auto wordt hierbij als sterkst dynamiserend beschouwd en krijgt de meest negatieve beoordeling. Personeel dat met het openbaar vervoer, te voet of met de fiets komt, wordt gewaardeerd.

Mobiliteit van de leveranciers:

Ten derde hebben de aard en de frequentie van de leveringen een impact op de directe omgeving: hierbij wordt de frequentie van de bewegingen bekeken, maar ook de manier waarop. Leveringen met grote vrachtwagens hebben vaak een grotere impact dan leveringen met kleine bestelwagens.

Mobiliteit van de klanten:

De impact van de bezoekers/klanten op de directe omgeving wordt nagegaan aan de hand van het aantal en type bewegingen er per dag plaatsvinden.

Parkeercapaciteit:

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op het terrein voorzien; zijn deze voldoende om plaats te bieden aan 1) eigen wagenpark, 2) werknemers, 3) leveranciers, 4) klanten/bezoekers? De resultaten van de bovenliggende onderzoekspunten worden vergeleken met de effectief beschikbare parkeerplaatsen op het terrein: er wordt gecheckt – bij een tekort - of er nog uitbreiding van deze parkeerplaatsen mogelijk is op het terrein.

Bereikbaarheidsprofiel:

De afstanden tot haltes van openbaar vervoer: de mogelijkheid om de economische activiteit via 'zachte' vervoersvormen te kunnen bereiken is zeker positief te waarderen. Anderzijds wordt de afstand tot de dichtstbijgelegen gewestweg nagegaan, wat mee bepaalt of gemotoriseerd verkeer (belang voor vrachtverkeer) via hoofdwegen de economische activiteit kan bereiken, of via kleinere (woon)straten moet manoeuvreren.

Fysische hinder en afval

Een activiteit die lawaai, stank, reuk of stof veroorzaakt, zal als hoog dynamiserend beschouwd worden: voor de omgeving brengt de activiteit immers hinder voort. De waarden zoals in Vlarem 1 en 2 opgesteld, zijn hierbij richtinggevend. ook de indeling in klassen kan hierbij gehanteerd worden: klasse 1 en 2 zijn eerder hoog dynamiserend, terwijl klasse 3 als eerder laag dynamiserend beschouwd kan worden.

De mate waarin een activiteit vaste of vloeibare afvalstoffen genereert en de mate waarin dit afval als gevaarlijk wordt beschouwd (cf. Vlarem), zal het als hoog-, matig- dan wel laagdynamisch gecategoriseerd worden. Indien er binnen de economische activiteit echter, een actief afvalzuiverings- of recyclagebeleid gevoerd wordt, heeft dit een duidelijk positief effect, vermits zo kleinere hoeveelheden en/of minder afvalstoffen door het omliggende gebied vervoerd moeten worden.

De tweede stap resulteert in een typering van de economische activiteiten als hoog-, matig- of laagdynamisch:

hoogdynamisch economische activiteit: scoort op de 4 criteria vooral hoog(en/of matig)
matig dynamische activiteit: scoort op de 4 criteria vooral matig
laag dynamisch economische activiteit: scoort op de 4 criteria vooral laag (en/of matig)

10.4.3.3 Stap III: de classificatiematrix

In de derde stap worden de conclusies uit de twee vorige stappen met elkaar geconfronteerd. Onderstaand schema geeft de relatie aan tussen de planologische context en de dynamiek van de economische activiteit. Voor een verdere invulling en omschrijving van de klassen: zie verder. De aangegeven klasse per confrontatie is een bovengrens die kan worden verstrengd. In de open ruimte geldt een beleid dat uiteindelijk gericht is op uitdoving van de activiteiten. Enkel in de woonkernen kunnen nieuwe economische activiteiten worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

Confrontatie tss. planologische context en dynamiek van de economische activiteit

	LAAG	MATIG	HOOG
kwetsbare openruimtegebieden ZWART	uitdoven binnen bepaalde termijn	uitdoven binnen bepaalde termijn	herlokaliseren
minder kwetsbare open ruimte gebieden DONKERGRIJS	beperkt uitbreiden	bevrozen	uitdoven
woonzones in de open ruimte LICHTGRIJS	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevrozen
Woonkernen WIT	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

10.4.3.4 Stap IV: niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

De eerste drie stappen van de beoordeling van de economische activiteiten betreffen duidelijk ruimtelijke aspecten: zowel de manier waarop de economische activiteit met de ruimte omspringt als de directe impact op de omgeving (= zgn. verenigbaarheidsvereiste). In deze derde stap worden een aantal andere dan strikt ruimtelijke aspecten in de beoordeling betrokken, die de link leggen tussen de maatschappelijke realiteit en de ruimte: zij toetsen de bestaanbaarheidsvereiste. Deze elementen zijn belangrijk maar kunnen echter niet doorslaggevend zijn: enkel wanneer eerder gebleken is dat een economische activiteit geen al te grote problemen schept, kunnen deze aspecten een rol gaan spelen in de beslissing rond de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de economische activiteit. Ze blijven m.a.w. ondergeschikt aan de conclusies uit de vorige stappen.

Historiek van de economische activiteit

Leeftijd van de vestiging:

Hierbij worden enerzijds economische activiteiten bekeken die reeds bestonden op dezelfde plaats voor de goedkeuring van het gewestplan: vermits ze toen in feite zonevreed gemaakt werden, kunnen ze nu niet bestraft worden. Anders is het

gesteld met economische activiteiten die later werden opgestart: hoe recenter de vestiging, hoe meer dynamiek verondersteld wordt, cf. economische activiteit in volle expansie,... Bovendien wisten deze economische activiteiten dat ze niet thuishoorden op de vestigingsplaats.

Ontstaan van de economische activiteit:

Ook wordt de ouderdom van de verschillende delen van het gebouwenpatrimonium van de economische activiteit geanalyseerd: een oud economische activiteit met vooral nieuwe gebouwen zal op die manier ook nog als zeer dynamisch beoordeeld worden.

Juridische aspecten

Een ander belangrijk facet is de juridische context waarbinnen de economische activiteit zich bevindt: voldoet de economische activiteit in kwestie aan alle wettelijke verplichtingen? Welke elementen moeten nog in overeenstemming gebracht worden met de van toepassing zijnde regelgeving?

Graad zonevreemdheid:

is de infrastructuur gekoppeld aan de economische activiteit volledig zonevreemd of slechts gedeeltelijk?

Goedgekeurde verkavelingen – B.P.A. 's:

ligt de economische activiteit binnen een goedgekeurde verkaveling?

Milieuvergunningen:

beschikt de economische activiteit over alle milieuvergunningen, die van toepassing zijn op het type activiteit(en) van de economische activiteit? Zo neen, welke ontbreken?

Bouwvergunningen:

bezit de economische activiteit alle bouwvergunningen voor haar gebouwen? Welke delen zijn niet vergund?

Bouwmisdrijven:

werden er bouwmisdrijven geregistreerd? Zo ja, welke?

Socio-economische aspecten

Economische activiteitsstructuur en familiebanden:

Een familie-economische activiteit dat reeds lang aanwezig is en waarvoor een opvolging in het gezin gegarandeerd is, zal moeilijker te verplaatsen zijn dan een andere economische activiteit.

De toekomstperspectieven van de economische activiteit:

recente investeringen in machines, gebouwen en technologie, een groeiend klantenbestand, tewerkstellingsgroei, stijgende omzet,... zijn elementen die erop wijzen dat het om een gezond economische activiteit gaat, dat naar alle waarschijnlijkheid nog zal blijven groeien. Eventuele opvolging (bv. binnen de familie) kan ook hierbij weer een indicator van continuïteit van bedrijvigheid zijn. Al deze elementen wijzen erop dat de bedrijvigheid op deze plaats naar alle waarschijnlijkheid nog voor een (zeer) lange periode aanwezig zal zijn.

Lokale binding met toeleverings- en afzetmarkt:

een economische activiteit dat een afhankelijk is van de directe omgeving is moeilijker te herlokalisieren dan een economische activiteit dat een eerder regionaal karakter heeft, en niet zo sterk verweven is met de directe omgeving. De sociaal-economische link met de gemeente moet onderzocht worden.

Economische aspecten

Aard van de sector van de bedrijvigheid:

met eigen plannen en een eigen dynamiek bevindt elk economische activiteit zich tevens binnen een bepaald deel van de markt, die op hoger niveau een verdere groei kan beïnvloeden. Een groeikanssector geeft hierbij meer impulsen inzake tewerkstelling en toegevoegde waarde dan een verouderde sector.

Investeringen:

een economische activiteit dat de laatste jaren nog veel geïnvesteerd heeft op de huidige plek, zal moeilijker kunnen verhuizen dan een economische activiteit dat deze kosten nog moet doorvoeren.

Praktische problemen en sunk-costs bij een eventuele herlocatie:

het begrip 'sunk costs' slaat op wat de economische activiteit aan investeringen verliest indien het niet op dezelfde locatie kan verder groeien. Verder kunnen het al dan niet aanwezig zijn van elementen als o.a. beschikbare uitwijkmogelijkheden binnen de gemeente om de bedrijvigheid voort te zetten, verplaatsbaarheid van evt.

hoogtechnologische apparatuur,... de effectieve verhuis van een economische activiteit beïnvloeden.

De vierde stap laat toe de voorlopige classificatie aan het einde van de derde stap bij te sturen: een versoepeling of verstrenging is mogelijk.

10.4.4 Classificatie van de economische activiteiten volgens ontwikkelingsperspectieven

10.4.4.1 Vijf klassen

Uiteindelijk dienen de voorgaande stappen te leiden naar een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsmogelijkheden van economische activiteiten. Hierbij dient de gemeente de toekomstperspectieven voor de economische activiteiten uit te werken, zowel rekening houdend met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling als met de draagkracht van de ruimte en het functioneren van het aansluitende buitengebied.

Om tot specifieke ontwikkelingsperspectieven te komen voor elk economische activiteit afzonderlijk, werden de vier vorige stappen doorlopen. Als sluitstuk hiervan worden de individuele ontwikkelingsperspectieven voor elk economische activiteit in een classificatie vastgelegd. Hiertoe dienen alle factoren, zowel kwantificeerbare als niet-kwantificeerbare gegevens tot een duidelijke visie worden gecombineerd.

Klasse 0: Herlokalisatie

De planologische toets is negatief. De infrastructuur en gerelateerde activiteiten zijn onverenigbaar met de hoofdfunctie en ook een tijdelijke bestemming ervan legt een hypotheek op de ontwikkeling van de hoofdfuncties in het gebied. Het betreft meestal kwetsbaar gebied met een beperkte draagkracht.

De juridische toets is negatief. Indien dit niet het geval is, behoort een indeling in deze klasse evenwel ook nog tot de mogelijkheden (omwille van de grote waarde van een gebied bijvoorbeeld), maar impliceert dit eveneens een aankoopverplichting of schadeloosstelling.

In de afweging brengt de niet-ruimtelijke afweging onvoldoende argumenten aan om tot een minder strenge klasse over te gaan.

De activiteit kan niet blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Er kunnen geen nieuwe activiteiten toegelaten worden. In een aantal gevallen kan het aangewezen zijn voor deze klasse elders herlokalisatie te voorzien, waar het planologisch wel verantwoord is.

Klasse 1: Uitdoving binnen bepaalde termijn

De economische activiteitsactiviteit is onverenigbaar met de hoofdfunctie(s) van het gebied. Toch wordt een onmiddellijk verdwijnen niet opportuun geacht uit de niet-ruimtelijke afweging, zoals bijvoorbeeld het historisch gegroeid karakter van de bedrijvigheid; toch kan het opleggen van beperkende voorschriften niet leiden tot verenigbaarheid.

Deze klasse kan tevens economische activiteiten omvatten met activiteiten die samenhangen met een specifieke lokale en/of tijdsgebonden behoefte: precies om die reden zijn ze op die plaats aanvaardbaar. Wanneer de maatschappelijke behoefte verdwijnt, verdwijnt ook de relevantie van de infrastructuur en verdient een nieuwe bestemming de voorkeur.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen enkel instandhoudingwerken worden uitgevoerd. Er wordt een termijn vastgelegd binnen de welke de activiteit moet verdwijnen (bijvoorbeeld 10 jaar).

Klasse 2: Bevrozing

Tot deze categorie behoren activiteiten waarbij de grens van verenigbaarheid bereikt is of zelfs (licht) overschreden is. Mits bijsturing van de activiteiten d.m.v. een aantal beperkende voorschriften kan de onverenigbaarheid binnen aanvaardbare grenzen gehouden worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie binnen strikte randvoorwaarden. Er is op geen enkele wijze een uitbreiding mogelijk. Aan het bestaande gebouwenpatrimonium kunnen instandhoudingwerken en beperkte verbouwingen zonder volume-uitbreiding worden uitgevoerd.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

Klasse 3: Bestemming met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding

Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

Klasse 4: Bestendiging met mogelijkheid tot ruime uitbreiding

Tot deze categorie behoren economische activiteiten waarvan de activiteiten de draagkracht van de omgeving nog lang niet overschreden hebben. In veel gevallen gaat het om een gebied waar reeds een zekere dynamiek aanwezig is. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg).

De mogelijkheid tot uitbreiden van de activiteiten kan in een aantal gevallen bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening als op die manier de druk op meer kwetsbare gebieden kan verlaagd worden.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een ruime uitbreiding van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk, afhankelijk van de specifieke situatie op het terrein.

Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In de woonkernen kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.

10.5 Sectorale uitwerking: zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur

10.5.1 Toepassingsgebied

Zonevreemde toeristisch – recreatieve infrastructuur dekt een brede waaier van infrastructuur en bijhorende activiteiten:

- Sportinfrastructuur: sporthallen, open lucht sportterreinen, visvijvers in met openbaar karakter of voor visclubs in functie van de sportvisserij, crossterreinen...
- Infrastructuur voor jeugdwerking: jeugdlokalen, speelterreinen, speeltuinen niet gekoppeld aan horeca...
- Horeca – inrichtingen: café 's, dancings, taveernes (al dan niet met speeltuin)...
- Verblijfsrecreatieve infrastructuur: weekendverblijven al dan niet met visvijver, campings...
- aan de landbouw gerelateerde recreatieve inrichtingen: maneges, kinderboerderijen, kleine dierentuinen, ...
- Pretparken

De verenigbaarheidstoets kan analoog uitgevoerd worden voor zowel vergunde als niet vergunde infrastructuur. Deze toets doet echter geen afbreuk van een eventuele rechtsgang die onafhankelijk zijn weg moet vinden.

10.5.2 Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven

Gelet op het feit dat de aard en de dynamiek en dus ook de relatie met de draagkracht van de omgeving sterk verschilt naargelang het type, is een te sterk veralgemenend afwegingskader hier niet aangewezen.

In analogie met de regelgeving voor zonevreemde woningen en bedrijven zou opnieuw een opdeling kunnen gemaakt worden tussen kwetsbare gebieden en niet kwetsbare gebieden als basis voor een gebiedsgerichte uitwerking. Deze opdeling is hier echter minder voor de hand liggend, omdat de kwetsbaarheid van een gebied wel eens sterk kan verschillen naargelang de aard van activiteit, die hier zoals hoger aangegeven erg divers is. Of een activiteit als hoog- of laagdynamisch moet beschouwd worden is immers onmogelijk af te leiden uit de activiteit alleen, maar blijkt pas uit de confrontatie tussen de activiteit en de omgeving (cf definitie RSV p 555). Omgekeerd is het dan ook niet mogelijk om gebieden te definiëren waar elke vorm

van toeristisch recreatieve structuur in alle omstandigheden hoogdynamisch is. Een individuele toetsing, waarbij de specifieke dynamiek van de activiteit getoetst wordt aan verschillende ruimtelijke omgevingsaspecten, zal daarom steeds nodig zijn om een evenwichtige afweging te kunnen maken.

Toch blijft de definitie van kwetsbare gebieden zoals hoger gedefinieerd, zinvol: binnen kwetsbare gebieden is de draagkracht t.o.v. de meeste activiteiten beperkt, zodat bij de afweging hier grote omzichtigheid aan de dag moet gelegd worden. Verder zal in een niet – limitatieve lijst hieronder aangegeven worden in welke gevallen een strengere of soepelere houding aangewezen kan zijn.

De hieronder geformuleerde ontwikkelingsperspectieven moeten, in zoverre ze betrekking hebben op ruimtelijke beleidscategorieën van bovenlokaal niveau (GEN, GENO, natuurverbinding enz...), beschouwd worden als suggestie aan het betreffende bovenlokale niveau.

In kwetsbare gebieden geldt in principe steeds het uitdovingsscenario

Zonevreemde toeristisch recreatieve infrastructuur in kwetsbare gebieden moet daar in principe op termijn verdwijnen, tenzij ze de hoofdfunctie van het gebied ondersteunt (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn voor beperkte constructies in “zones voor visinfrastructuur”) Voor activiteiten waarvoor een onmiskenbare maatschappelijke behoefte bestaat, kan echter instandhouding toegelaten worden, zolang geen alternatieve locatiemogelijkheden voorhanden zijn. Indien wel herlokalisatiemogelijkheden voorhanden zijn wordt een individueel uitdovingsscenario opgelegd, rekening houdend met eventuele socio – economische aspecten. In afwachting kunnen instandhoudingswerken uitgevoerd worden, voor zover de bestaande infrastructuur vergund is. Uitbreiding van de infrastructuur of een toename van de dynamiek van de activiteiten is niet mogelijk.

Buiten de kwetsbare gebieden zal op basis van een individuele afweging een indeling gebeuren in klassen met de daaraan gekoppelde ontwikkelingsperspectieven, conform 10.1.

Uitdoven van verblijfsrecreatie buiten de daartoe voorziene zones

Verblijfsrecreatieve infrastructuur (weekendverblijven...) buiten de daartoe voorziene zones moet op termijn uitdoven. In een RUP moet het uitdovingsscenario verder bepaald worden, waarbij rekening kan gehouden worden met socio – economische (historische context) en juridische aspecten (vergunningstoestand, ...).

Geen horeca in de open ruimte, tenzij ze laagdynamisch recreatief medegebruik ondersteunt of gekoppeld is aan een nederzetting

Horeca hoort in principe niet thuis in de open ruimte. Bestaande horeca in de open ruimte moet in principe uitdoven. Een uitzondering kan gemaakt worden voor horeca die laagdynamisch recreatief medegebruik ondersteunt, zoals horeca die geënt is op een fiets- of wandelrouten netwerk. Voorwaarden hierbij zijn:

- Het betreft bestaande gebouwen
- er kan een daadwerkelijke functionele relatie aangetoond worden tussen het recreatief gebruik en de horeca en dat de schaal en de dynamiek afgestemd zijn op de omgeving. Te sterke gerichtheid op gemotoriseerd verkeer kan niet toegelaten worden. Feest- en danszalen zijn in principe niet toegelaten in de open ruimte.

Ook horeca gekoppeld aan een nederzetting kan bestendig worden, in de mate de schaal en de dynamiek (o.m.) de mobiliteitsvraag de draagkracht niet overschrijden en voor zover het bestaande vergunde infrastructuur betreft.

In de toets zal afgewogen worden welke specifieke voorschriften opgelegd de verenigbaarheid blijvend kunnen garanderen, zoals beperking van de aard van de activiteiten, grenzen van infrastructuur, afstemming op niet gemotoriseerd verkeer, e.d.

Ruimere mogelijkheden voor infrastructuur met een sterke maatschappelijke binding

In de afweging kan het openbare karakter van infrastructuur of het feit dat infrastructuur ter beschikking staat van (lokale) verenigingen leiden tot een verschuiving in de classificatie (versoepeling als gevolg van socio-economische toets). Voor dergelijke infrastructuur kan immers nabijheid tot kern of nederzetting waarin de maatschappelijke binding verankerd is, een essentiële rol spelen.

Voor dergelijke infrastructuur gelegen in de open ruimte en/of kwetsbaar gebied kan een bestending (onder voorwaarden) toch verantwoordbaar zijn, op voorwaarde dat het functioneren van natuurlijke, landschappelijke of agrarische structuur niet gehypothekeerd wordt. De ruimtelijke en maatschappelijke binding met de nederzetting of kern vormt dan de basis voor de argumentatie en een bindende voorwaarde voor de bestending van de infrastructuur. Een uitbreiding van infrastructuur of een toename van de dynamiek is echter niet mogelijk.

Een voorbeeld is een voetbalterrein van een lokale wijkvereniging of gehucht, gelegen in de open ruimte nabij een kleine nederzetting. Voor dergelijke sportterreinen kan dit betekenen dat de activiteiten kunnen bestendig worden in de mate dat het (sub)lokale niveau niet overstegen wordt en zolang er een behoefte bestaat. Een ander voorbeeld is infrastructuur van een lokale jeugdvereniging in de open ruimte

en/of kwetsbaar gebied. Dergelijke infrastructuur kan toch bestendig worden als geen realistisch evenwaardig alternatief (evenwaardig op vlak van bereikbaarheid en veiligheid, ...) voorhanden is.

Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor infrastructuur die een functionele relatie vertoont met het fysisch systeem

Sommige activiteiten vertonen een onlosmakelijk verband met plaatselijke kenmerken van het fysisch systeem. Een voorbeeld is de link die een visvijver vertoont met gronden die van nature een hoge grondwaterstand hebben. Meestal komen deze natte gronden voor in valleien of depressies. Het zijn precies die gebieden die vaak ook het label “kwetsbaar gebied” meedragen, en een beperkte draagkracht ten opzichte van diverse harde functies en infrastructuur vertonen. Toch kan in bepaalde gevallen een bestending van dergelijke infrastructuur binnen harde grenzen en onder voorwaarden verantwoordbaar zijn gelet op de onlosmakelijke fysische relatie. Het is ook een manier om de druk in de overige valleiden weg te nemen. Een voorbeeld zijn de “zones voor visinfrastructuur”, waar ook herlokalisatie ruimte gecreëerd wordt voor elders gelegen visclubs. Het opleggen van specifieke voorschriften vanuit de landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden is dan meestal noodzakelijk voor de verenigbaarheid. Binnen de overige kwetsbare gebieden is uitdoving steeds het ontwikkelingsperspectief, gekoppeld aan een eventuele herlokalisatie in functie van de maatschappelijke behoefte.

VI VAN VISIE NAAR PRAKTIJK

Kaart 36: Maatregelen

1 Inleiding

Een ruimtelijk structuurplan geeft als beleidsdocument de gewenste ruimtelijke structuur aan. Het heeft een bindend karakter voor de overheid, maar is niet rechtstreeks bindend voor de burger. In tegenstelling tot bodembestemmingsplannen (zoals gewestplannen), die een verordenend karakter hebben, vormt een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond voor de afgifte of weigering van vergunningen. Een ruimtelijk structuurplan kan wel indirect doorwerking hebben naar onder meer het vergunningenbeleid door toetsing aan de “goede plaatselijke ordening”.

De visie-elementen geformuleerd in het richtinggevend gedeelte moeten juridisch hard gemaakt worden alvorens ze in de praktijk kunnen vertaald worden. Hiertoe kan de gemeente putten uit een juridisch instrumentarium, zoals onder meer de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen²⁹ (bestemming, inrichting en beheer), de opmaak van stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsverordeningen, enz... Het zijn deze documenten die het beoordelingskader zullen vormen bij het behandelen van bouw- en verkavelingsvergunningen. Ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen de bestaande plannen van aanleg (gewestplan,...).

Naast dit juridisch instrumentarium kunnen ook andere maatregelen bijdragen tot het realiseren van de gewenste ruimtelijke structuur. Voorbeelden zijn het voeren van een strategisch aankoopbeleid, het uitvaardigen van subsidiereglementen, het uitvaardigen van belastingsreglementen en het afsluiten van beheersovereenkomsten.

Onderstaande lijst geeft een overzicht van mogelijke maatregelen om de belangrijkste visie-elementen te realiseren, maar mag niet als limitatief worden beschouwd.

²⁹ Het vooralsnog ontbreken van een uitvoeringsbesluit op de uitvoeringsplannen is evenwel een handicap.

2 Mogelijke maatregelen

2.1 Algemene maatregelen

De bevolking informeren en sensibiliseren

1. Met een zekere regelmaat wordt in de gemeentelijke infokrant bericht over het structuurplan en de vorderingen die worden gemaakt bij het oplossen van ruimtelijke problemen. Op deze manier wordt getracht bij de brede bevolking een maatschappelijk draagvlak te creëren voor het vooropgestelde ruimtelijk beleid.
2. Ruimtelijke standpunten en juridische verplichtingen die belangrijk zijn voor specifieke doelgroepen (architecten, projectontwikkelaars, bedrijfsleiders, landbouwers,...) worden via gerichte informatiecampagnes verduidelijkt (voorlichtingsavonden, informatiebrochures).
3. Een loketfunctie inzake ruimtelijke ordening zorgt voor een verduidelijking van de ruimtelijke standpunten en de juridische verplichtingen bij concrete dossiers die de bevolking voorlegt. Toekomstige problemen kunnen hierdoor vermeden worden.
4. Wanneer er plannen of uitvoeringswerken met een ruimtelijke impact worden vooropgesteld (herinrichting van straten, verkavelingsontwerpen,...) organiseert de gemeente een informatievergadering voor de betrokken bewoners uit de straat of de buurt.

Zorgen voor een dynamische aanpak van de ruimtelijke ordening

5. Een versterking van de diensten die de ruimtelijke planning opvolgen kan aangewezen zijn om de gemeentelijke deskundigheid in de toekomst te onderhouden.
6. Deze versterking moet garant staan voor een consequent handhavingsbeleid. Overtredingen kunnen daardoor sneller worden vastgesteld en op een consequente manier worden behandeld binnen de gemeentelijke bevoegdheid.
7. Er moet tijdig worden bijgestuurd wanneer er zich ontwikkelingen voordoen die de gewenste ruimtelijke structuur zouden ondergraven. Het is dan ook aangewezen dat het ambtelijk overleg op regelmatige basis wordt voortgezet na de goedkeuring van het structuurplan. Deze werkwijze bevordert bovendien het voeren van een integraal ruimtelijk beleid.

8. De gemeente zorgt voor een goede samenstelling van de GECORO en zorgt dat deze commissie haar taken, zoals geformuleerd in het decreet op de ruimtelijke ordening, kan waarmaken.

Een structuurplan is geen holle doos

9. Het jaarverslag moet, conform het decreet RO, opgesteld worden en moet uitgroeien tot een belangrijk democratisch toetskader. Het jaarverslag geeft een inzicht in het gevoerde ruimtelijk beleid en moet weergeven of er voldoende inspanningen werden gedaan om de ruimtelijke beleidsopties om te zetten in realiteit.
10. Naast de controle op de geleverde inspanningen is ook een prioriteitsbepaling voor de acties van het volgende jaar aangewezen. Conform het decreet RO is de opmaak van het jaarprogramma dan ook een grote verantwoordelijkheid. De koppeling van dit programma aan de gemeentelijke begroting is vereist zodat de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur ook financieel onderbouwd wordt.

2.2 Mogelijke maatregelen m.b.t. de ruimtelijk-economische structuur

Sturen van functionele verweving binnen de kernen

11. Opmaken van één of meerdere uitvoeringsplannen voor de kernen. Kleinschalige, verweefbare bedrijven worden toelaatbare functies binnen de afgelijnde kernen indien ze via de planologische toetsing als verweefbaar worden beschouwd. De planologische toetsing (cf DEEL 2V10.3) wordt vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Het bouwvolume wordt beperkt gehouden en past zich in de schaal van de omgeving.
12. De bedrijvzones die gelegen zijn in de kern worden in de uitvoeringsplannen omgevormd tot zones voor niet hinderlijke bedrijven en kantoren. Kleinschalige, verweefbare bedrijven worden toelaatbare functies binnen deze zones indien ze via de planologische toetsing als verweefbaar worden beschouwd. De bestaande (grotere) bouwvolumes worden behouden voorzover ze inpasbaar zijn in de omgeving.
13. De uitvoeringsplannen voorzien een duidelijke begrenzing van de handelslocaties. Binnen deze zones worden de mogelijke handelsfuncties vastgelegd en worden voorschriften opgelegd inzake parkeermogelijkheden. De mogelijke handelsfuncties worden omschreven in functie van het gewenste voorzieningsniveau.

Ruimte vrijmaken voor lokale bedrijven

14. Een ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemt de zone Zwanenstraat (in functie van ontsluitingsmogelijkheden) als zone voor lokaal bedrijventerrein op basis van de herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven en/of het aantal ha aan bestemde industriegrond dat elders in de gemeente geschrapt wordt. In dit uitvoeringsplan kunnen de volgende normen worden opgelegd: maximale perceelsgrootte (5000 m²), een samenvoegingsverbod voor kavels en een gedetailleerde lijst van toegelaten activiteiten.
15. De gemeente dringt er bij de ontwikkelaar van het bedrijventerrein op aan een terugkoopclausule te voorzien. In de verkoopsakte moet een termijn worden bepaald waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.

Streven naar een optimaal gebruik van bedrijfsgronden- en panden

16. Belasting heffen op leegstand en verkrotting inzake bedrijfsgebouwen. Leegstaande bedrijfsgebouwen worden hierdoor sneller op de markt gebracht.
17. De inventaris van leegstand en verkrotting is de basis voor deze belasting en moet dan ook jaarlijks worden geactualiseerd.
18. De gemeente kan een belasting heffen op uitgeruste percelen bestemd voor bedrijvigheid die niet door de overheid worden ontwikkeld. Men kan daarbij rekening houden met sociale factoren (geen belasting op gronden voor de kinderen gekocht,...) conform art. 143 § 1, 2 en 3 decreet RO.
19. Strategisch inspelen op recente ontwikkelingen
20. Opzetten van een regelmatig overleg tussen gemeente, GOM, UNIZO en lokale ondernemersraden. De basis van dit overleg is de geactualiseerde inventaris van bedrijfsgronden. Op die manier kunnen er acties worden ondernomen om de vraag en het aanbod op elkaar af te stemmen.

2.3 Mogelijke maatregelen m.b.t. de nederzettingsstructuur***Onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen op de markt krijgen***

21. De gemeente kan een belasting heffen op onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en op uitgeruste percelen bestemd voor het wonen. Men kan daarbij rekening houden met sociale factoren (geen belasting op gronden voor de kinderen gekocht,...) conform art. 143 § 1, 2 en 3 decreet RO. De belasting kan op regelmatige basis (bv. bij jaren na een grondprijsstijging) worden aangepast en wordt enkel toegepast binnen de afgelijnde kernen gelet op de visie van de ontduiking van linten.
22. Het register van onbebouwde percelen dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van deze belasting.
23. De gemeente kan het bebouwen van percelen langs uitgeruste wegen financieel stimuleren (kleine subsidies, gratis aansluiting op rioleringsnet,...). Deze stimulans wordt beperkt tot de afgelijnde kernen.

Streven naar een optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad

24. Belasting heffen op leegstand en verkrotting (bevoegdheid ter discussie) waardoor leegstaande gebouwen sneller op de markt worden gebracht.
25. De inventaris van leegstand en verkrotting dient zeer nauwlettend te worden bijgehouden in het kader van deze belasting.
26. De gemeente kan renovatie financieel stimuleren door een aanvullende gemeentelijke subsidiëring te voorzien.
27. De gemeente geeft een informatiebrochure uit waarin alle geldende subsidievormen (op alle niveaus) en regelgevingen voor renovatie en verbouwingen worden verduidelijkt. Op die manier kan de drempel tot het overgaan van renovatie worden verlaagd.
28. Bij de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de kernen (zie verder) moet het wonen boven winkels worden gestimuleerd via voorschriften. Winkels met een ruimere gevelbreedte worden bij de aanvraag van een bouwvergunning verplicht minimum één aparte toegang tot de bovenverdiepingen te voorzien.

Stimuleren van verdichting

29. Opmaken van één of meerdere uitvoeringsplannen per kern waardoor minimale en maximale kavelbreedten en –grootten voor verschillende types van bebou-

wing worden vastgelegd (gesloten bebouwing, halfopen bebouwing, open bebouwing en bebouwing in meerdere lagen). De belasting op onbebouwde percelen kan pas aanvang nemen na deze uitvoeringsplannen om te vermijden dat te veel grote kavels worden verkocht.

30. De ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden mag niet worden gehypothekeerd. De toegangspcelen tot de binnengebieden kunnen worden vastgelegd in ontsluitingsplannen of kunnen worden vastgelegd als zones waar een voorkooprecht geldt (via art. 63 decreet RO). Eventueel kunnen toegangspcelen worden onteigend.

Zachte groei via een doordachte fasering van te bebouwen percelen

31. Bij grote verkavelingen kan een fasering worden opgelegd. De gemeente dwingt dit af bij de verkavelingsaanvraag. We onderscheiden 2 tot 3 opeenvolgende fasen waarbij een volgende fase pas kan aangevat worden wanneer 70% van de voorgaande fase is voltooid (de belasting op onbebouwde percelen houdt uiteraard rekening met deze fasering indien de volledige wegenis werd aangelegd voor alle fasen).
32. Het register van onbebouwde percelen wordt gebruikt om op regelmatige basis een inzicht te verkrijgen in de bouwactiviteit en de evolutie van de immigratiestroom. De resultaten van deze inzichten worden verwerkt in de woningbehoeftestudie die zal worden opgemaakt bij elke herziening van het structuurplan.

Stimuleren van een sociaal huisvestingsbeleid

33. Opzetten van een regelmatig overleg tussen gemeente, OCMW, de betrokken huisvestingsmaatschappijen en de particuliere sector (installeren van een "woonraad"). Op die manier kunnen de huisvestingspartners hun aankoopbeleid, realisatieperiodes en huisvestingstypes op mekaar afstemmen.
34. Te reserveren woonuitbreidingsgebieden worden voorbehouden voor huisvestingsinitiatieven voor lage inkomens al dan niet in combinatie met initiatieven voor de middenklasse. De voorschriften voor de woonuitbreidingsgebieden kunnen een verdeelsleutel vastleggen ter realisatie van een sociale mix. De verdeelsleutels worden besproken in de woonraad. De onderlinge fasering (fase 1, 2 en 3) wordt vastgelegd in de bindende bepalingen van het GRS.
35. Te stimuleren niet uitgeruste woongebieden worden voorbehouden voor de hoge inkomensklasse en de middenklasse al dan niet in combinatie met initiatieven voor de lage inkomens. De realisatie van een sociale mix kan door de gemeente worden afgedwongen via de goedkeuring van het wegtracé.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verkavelde bossen

36. Een uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor Paddekotse Heide, Molenheide en Torenven – Kloosterheide zodat bepaalde landschappelijke kwaliteiten bewaard kunnen blijven. Binnen deze zones worden delen afgebakend die momenteel bebouwd zijn en waar het groene karakter verdwenen is. Deze delen nemen een dichtheid op conform de kernbebouwing. Andere delen hebben nog een groen karakter. Zij worden ook afgebakend en nemen lagere dichtheden op evenals voorwaarden ten aanzien van het bestaande groen en rooilijnbeplantingen.

Herbestemmen van gronden om de kernen beter te structureren

37. De zones Molenhoek en Kerkenbroek zuid worden een openruimtefunctie toegewezen en zorgen voor een duidelijke begrenzing van de kern; zone Molenbos wordt geordend, waarbij de zuidelijke beboste randzone bestendig wordt als bos met speelbosmogelijkheden.
38. Zone de Bist (Kessel) wordt herbestemd tot bosgebied in het kader van het groene lappendeken concept.
39. Woonuitbreidingsgebied Kerkeblokken wordt aangesneden en juridisch gecompenseerd door de herbestemming van woongebied Schransveld tot woonuitbreidingsgebied. Bij de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied dient voldoende typologische en sociale differentiatie toegepast te worden. Het is eveneens wenselijk dat de ontwikkeling van het gebied wordt gefaseerd en dat er wordt gestreefd naar een minimale woningdichtheid van 15 wo/ha.
40. Beperken van bebouwingstoename in open ruimte
41. Onbebouwde percelen in de linten vangen uitsluitend de woonfunctie op aan zo laag mogelijke dichtheden. Een uitvoeringsplan wordt opgemaakt voor de linten waarbij normen worden opgelegd inzake minimale perceelsgrootten, maximale terreinbezetting en maximale bouwdieptes.
42. Maatregelen verkeer en vervoer
43. De gemeente werkt het mobiliteitsplan verder uit en sluit zo snel als mogelijk projectbijaktes af voor de inrichting van de secundaire wegen III, de filters (doorochten Nijlen en Kessel) en de poorten.
44. De Statiestraat in Nijlen wordt als strategisch project aangevat om de relatie tussen het handelscentrum en het station te versterken.
45. De inrichting van de wegen wordt aangepast in functie van de wegencategorisering. Het mobiliteitsplan werkt de inrichtingsperspectieven uit. De realisatie gebeurt via de bepalingen van de projectbijaktes of op initiatief van de gemeente (doorsteekfilters, inrichting lokale wegen II, ...).

46. Een verkeerscirculatieplan wordt opgemaakt voor Nijlen en Kessel. Dit circulatieplan maakt keuzes inzake de af te sluiten toegangen op de N13 en de N116.
47. Er wordt aangedrongen bij de Lijn om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren inzake de frequentieverhoging van de deeltijdse trajecten.
48. De gemeente doet verder onderzoek naar de schoolroutes en formuleert een oplossing voor de verkeersknelpunten op deze routes. Indien nodig worden maatregelen genomen om de schoolomgevingen te beveiligen.
49. De omleidingswegen ten noorden en ten zuiden van de gemeente worden van het gewestplan geschrapt. De bufferzone die door de kern van Nijlen gaat, kan worden omgevormd tot woongebied (bijkomende percelen maken is niet de bedoeling), de bufferzone aansluitend op de N116 kan worden ingevuld met een nieuwe bedrijfsontsluitingsweg indien dit financieel haalbaar is.
50. In het RUP "linten" worden voorschriften opgenomen inzake de inritkoppeling voor linten langs de steenwegen.

2.4 Mogelijke maatregelen m.b.t. de agrarische structuur

Structureel vastleggen van de agrarische structuur

51. Opnemen in een RUP: afbakening van de eenheden van de agrarische structuur
52. De agrarische eenheden type I en type II vormen de ruggengraat van de agrarische structuur. In een ruimtelijk uitvoeringsplan worden in de eerste plaats deze eenheden afgebakend.
53. Opnemen in een RUP m.b.t. de agrarische eenheden type I: stedenbouwkundige voorschriften en inrichtingsprincipes zodanig dat de ruimtelijke condities worden geschapen voor een structurele bestemming van de grondgebonden landbouw.
54. Opnemen in een RUP: herbestemmingen binnen agrarische eenheid I Waaiberg - Heikant
55. Ten zuiden van Bevel, ingebed in de agrarische eenheid type I, zijn twee gebieden gesitueerd met bestemming verblijfrecreatie maar feitelijk in gebruik door de professionele landbouw (Bevel Waaiberg, 8,9 ha, Bevel Rooiestraat, 5,3 ha). Deze zones worden omgevormd naar een agrarische bestemming.
56. Opnemen in een RUP: herbestemming binnen agrarische eenheid I Bart - Bogaertsheide
57. Ten westen van het voormalige militair domein Salvator wordt het bosgebied (ca 13,5 ha) dat feitelijk in gebruik is van de professionele landbouw herbestemd naar een agrarische functie. Door het behoud van een openruimtefunctie (bouwvrije zone) wordt geen hypotheek gelegd op de realisatie van de openruimtecorridor tussen Kessel en Lier.
58. Opnemen in een RUP voor de kernen: vastleggen van de stedenbouwkundige voorschriften voor agrarische bedrijven

Maatregelen met het oog op agrarische verbreding

59. Stimuleren en reglementeren van thuisverkoop
Thuisverkoop van hoeveproducten wordt gestimuleerd. Tegelijk wordt een reglementering opgesteld van wat kan en wat niet kan om een degradatie van het agrarisch gebied te vermijden.
60. Opmaak van een stedenbouwkundige verordening inzake de mogelijkheden en beperkingen van hoevetoerisme

In een gemeentelijke verordening worden de mogelijkheden en beperkingen van hoevetoerisme vastgelegd. Als belangrijkste principe staat voorop dat de hoofdinkomsten uit de landbouw moeten blijven voortkomen. Omvorming van landbouwbedrijf naar taverne is niet mogelijk, tenzij in speciaal daartoe af te bakenen zones.

2.5 Mogelijke maatregelen m.b.t. de toeristisch-recreatieve structuur

Structureel vastleggen van de voorzieningen voor visinfrastructuur

61. Onderzoek naar behoefte (oppervlakte, aantal visvijvers)

Gelet op de waarde en de kwetsbaarheid van de Netevalleien, moet een overdimensionering van het aanbod vermeden worden. Daarom wordt een gedetailleerd onderzoek uitgevoerd in functie van de ruimtebehoefte voor visinfrastructuur (o.m. een enquête). Hierbij wordt uitgegaan van de bestaande verenigingen en activiteiten.

62. Opnemen in een RUP: afbakening van de recreatieve knooppunten voor visinfrastructuur + voorschriften

De nieuw te creëren zones voor visinfrastructuur worden afgebakend:

- Kleine Nete: zone Broechemsesteenweg
- Grote Nete: zones Bartstraat en Tolbroek

Deze maatregel wordt voorafgegaan door een gedetailleerd behoeften onderzoek (maatregel 61). De gemeente behoudt de mogelijkheid om in deze zones visvijvers aan te kopen en om te vormen tot gemeentelijke visvijver.

Afbakenen van zone voor verblijfsinfrastructuur

63. Opnemen in een RUP: reserveren van ingesloten natuurgebied ten oosten van Kannaertse Heide

Een beboste zone, ingesloten tussen het weekendverblijfspark Kannaertse Heide en de kern van Nijlen wordt gereserveerd als reservegebied voor verblijfsrecreatie in functie van een eventuele behoefte als gevolg van uitdoving en herlokalisatie. Het gebied wordt enkel aangesneden na een behoefteonderzoek.

Vastleggen van de centrumzones voor sportinfrastructuur

64. Opnemen in een RUP: afbakening van sportas Grote Putting + vastleggen stedenbouwkundige voorschriften

Voor het opvangen van een behoefte als gevolg van herlokalisatie van juridisch en/of planologisch zonevreemde sportterreinen (vb terreinen Excelsior Kessel) en voor het opvangen van eventuele nieuwe behoeften wordt de Grote Putting als sportas afgebakend.

65. Opnemen in één of meerdere RUP 's: afbakening overige centrumzones voor sportinfrastructuur + vastleggen stedenbouwkundige voorschriften

In een ruimtelijk uitvoeringsplan worden de overige centrumzones voor sportinfrastructuur afgebakend uitgaande van de bestaande infrastructuur. Daarbij zijn een aantal wijzigingen van hoofdbestemming vereist:

- Nijlen Grasweg : WUG à recreatie (7,8 ha)
- Kessel Toekomststraat: woongebied à recreatie (0,7 ha)
- Bevel Laarstraat : agrarisch gebied à recreatie (1,4 ha) en woongebied à recreatie (1 ha)

Kanaliseren van recreatie in toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden

66. Opnemen in een RUP: afbakening van strategische rustgebieden in Kesselse Heide

Maatregelen m.b.t. de jeugdwerking

67. Opnemen in een RUP: bestemmingswijzigingen (regularisatie) in functie van het behoud van de bestaande jeugdlokalen.

68. Opnemen in een RUP: aanduiding van speelzones voor jeugdverenigingen

Gebiedsgericht worden de mogelijkheden en beperkingen vastgelegd in functie van de ruimtelijke draagkracht. Hiervoor kan overleg opgestart worden met de jeugdwerking en de natuurverenigingen.

69. Uitvoeren van het actieplan van het project groene ruimte, in afstemming op het GRS.

Maatregelen m.b.t. recreatieve routes en netwerken

70. Uitstippelen van routes voor niet gemotoriseerde gebruikers (mountainbike, ruiters ...)

Het afbakenen van routes kan een antwoord bieden op een bestaande behoefte enerzijds en kan anderzijds de belasting op sommige kwetsbare gebieden verminderen door de routes langs minder kwetsbare delen van de gemeente te leiden.

71. Invullen van ontbrekende schakels tussen routes

2.6 Mogelijke maatregelen m.b.t. de natuurlijke en de landschappelijke structuur

Integratie van ecologische en landschappelijke randvoorwaarden in agrarische eenheden type II

72. Opnemen in een RUP: bestemmingswijziging in deelruimte Visseneinde

De bestemming van de kleine bosfragmenten in het gebied wordt gewijzigd van agrarisch gebied naar bos (ca. 30 ha in totaal). De huidige bestemming stemt niet overeen met de bestaande en gewenste functie. De herbestemming mag geen hypotheek leggen op het functioneren van het agrarisch gebied door afstandsregels Vlareme e.a....

73. Opnemen in een RUP: afbakenen van zones van dominant graslandgebruik in deelruimte Visseneinde, deelruimte Zwart Water en deelruimte Laak – Padde-kotse Heide

74. Opnemen in een RUP voor deelruimte Visseneinde en deelruimte Zwart Water: differentiatie van de agrarische functie

De stedenbouwkundige voorschriften³⁰ binnen de gebieden met een agrarische functie worden aangepast zodat:

- Binnen de zones van dominant graslandgebruik het wijzigen van historisch permanent grasland vergunningsplichtig is krachtens het Besluit B.VI.Ex. 23.07.98 in uitvoering van het Decreet betreffende het Natuurbehoud.
- Buiten deze zones het wijzigen van kleine landschapselementen vergunningsplichtig is krachtens hetzelfde besluit.

Per zone kunnen de voorschriften gebiedsgericht nader uitgewerkt worden. Voor zover gelegen binnen de contouren van agrarische eenheden type I en II kan graslandgebruik niet afdwingbaar gemaakt worden maar kan enkel een actief stimulatiebeleid gevoerd worden door beheersovereenkomsten.

75. Opnemen in een RUP: beheersprincipes in deelruimte Visseneinde en deelruimte Zwart Water voor bosfragmenten, houtkanten, graslanden (beheer graslanden enkel binnen de zones van dominant graslandgebruik).

³⁰ Het besluit regelt de vergunningsplicht en meldingsplicht uitgaande van bepaalde bestemmingen van het gewestplan (bijvoorbeeld vergunningsplicht voor het wijzigen van kleine landschapselementen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe deze vergunningsplicht zich zal verhouden tot specifieke en afwijkende bestemmingsvoorschriften van een RUP.

Beperkte en gebiedsgerichte integratie van ecologische en landschappelijke randvoorwaarden in agrarische eenheden type I

76. Opnemen in een RUP voor de agrarische eenheden type I: afbakening van zones van dominant graslandgebruik

Vergroten van het draagvlak bij de agrarische sector

77. Actief betrekken van de landbouwsector bij de opmaak van RUP's, in het bijzonder in agrarische eenheden type I en II.
78. Stimuleren van landbouwers voor het aangaan van beheersovereenkomsten voor het beheer van perceelsranden, graslanden en kleine landschapselementen.
- In de eerste plaats wordt hiervoor een kader geboden door de besluiten B.VI.Ex 13.04.99 en B.VI.Ex. 04.06.99 betreffende het sluiten van beheersovereenkomsten ter uitvoering van de verordening (EEG) nr 2078/92 van de Raad van 30.06.92.
 - De gemeente voorziet extra subsidies in de zones van dominant graslandgebruik via een aanvullend subsidiereglement.

Voor gronden die niet vallen onder permanent historisch grasland, maar die in het kader van beheersovereenkomsten als grasland gebuikt worden, geldt geen vergunningsplicht

Afbakenen en bestendigen van de natuurfunctie in natuureilanden

79. Opnemen in een RUP: herbestemming van natuureiland Gooraard
80. De huidige bestemming is agrarisch gebied volgens het gewestplan. In de nieuwe bestemming wordt natuur hoofdfunctie, met als randvoorwaarde dat de herbestemming geen hypotheek mag leggen op het functioneren van het agrarisch gebied door afstandsregels Vlareem e.a.... Het betreft ca 3 ha.
81. Opnemen in een RUP: ecologische randvoorwaarden Fort van Kessel
- De ecologische randvoorwaarden zijn gericht op het beschermen van de natuurwaarden en in het bijzonder de winterverblijfplaats voor vleermuizen.

Opmaak inventarissen

82. Opmaak inventaris van historisch permanent grasland
- De toepasbaarheid van de vergunningsplicht voor het wijzigen van historisch permanent grasland is in belangrijke mate afhankelijk van de eenduidigheid inzake de locatie van de historisch permanente graslanden. De gemeente zal een

inventaris opmaken van de historisch permanente graslanden met het oog op eenduidigheid en rechtszekerheid in dit verband.

83. Opmaak inventaris kleine landschapselementen

De toepasbaarheid van de vergunningsplicht voor het wijzigen van kleine landschapselementen is in belangrijke mate afhankelijk van de eenduidigheid inzake de ligging en de actuele toestand ervan. De gemeente zal een inventaris opmaken van de kleine landschapselementen met het oog op eenduidigheid en rechtszekerheid in dit verband.

Vrijwaren van gave open ruimte

84. Opnemen in een RUP: afbakening van bouwvrije zones in de agrarische eenheden type I en II en vastleggen van de stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwvergunningsplichtige activiteiten
- Voor de afbakening worden de criteria zoals geformuleerd in het richtinggevend gedeelte gehanteerd. Inzake bouwmogelijkheden kan het bouwen van schuilhokken voor dieren e.d. onder voorwaarden toegelaten worden.

Creëren van aaneengesloten gebieden met een homogene natuurfunctie in natuurconcentratiegebieden

85. Opnemen in een RUP: bestemmingswijziging van de delen binnen de vallei Lindekensbeek naar natuur- of bosfunctie:
- Kerkenbroek zuid (3,8 ha, woonuitbreidingsgebied)
 - Elzen, Vallei Lindekensbeek (zone in oosten en westen, agrarisch gebied, samen ca 9 ha)
86. Opnemen in een RUP: herbestemmen naar een natuurfunctie van "ingesloten" recreatiegebieden in deelruimte Kesselse Heide – Goor:
- recreatiegebied Kessel – Vredestraat (ca 1 ha)
 - recreatiegebied Kessel – Elzenstraat (ca 2 ha): De bestemming is hier wel op het terrein gerealiseerd (in gebruik door voetbalclub Excelsior Kessel, deels ook zonevreemd): een herbestemming moet gekoppeld worden aan het voorzien van herlokalisatiemogelijkheid.
87. Opnemen in een RUP: herbestemming van het niet aangesneden noordelijke deel van Issegoren
- Het gebied voor verblijfsrecreatie Issegoren vormt een schiereiland in een homogeen gebied met natuurfunctie rond de Kesselse Heide. Het noordelijke deel (ca 6 ha) is niet gerealiseerd als verblijfsrecreatief gebied en ligt bovendien in

het beekvalleijtje van de Goorkantloop: dit deel wordt herbestemd tot natuurgebied³¹.

Maatregelen in functie van ecologisch beekherstel en beekbeheer

88. Opnemen in een RUP: maatregelen ter ondersteuning van de herintroductie van winteroverstromingen in de valleien van Grote en Kleine Nete

Deze maatregel heeft betrekking op de aandachtsgebieden voor winteroverstroming en in de eerste plaats op delen van de valleien van Grote en Kleine Nete. Voor zover deze gebieden in een GEN, GENO of natuurverbingsgebied zullen opgenomen worden, gelden de doelstellingen van deze maatregel als suggestie voor de bevoegde overheden. In het RUP moet minimaal opgenomen worden:

- Afbakenen van de aandachtsgebieden winteroverstroming en herbestemmen tot een nieuwe hoofdfunctie natuur
- Opleggen van een volledig bouwverbod
- Inrichtings- en beheersmaatregelen zodat natuurlijke, gecontroleerde overstromingen mogelijk worden. Hiervoor is nader onderzoek vereist.
- Inrichtings- en beheersmaatregelen in functie van de natuurdoelstelling

Overleg met het Vlaamse Gewest, de provincie en buurgemeenten is noodzakelijk.

89. Opnemen in een RUP(Elzen): herbestemming van Kerkenbroek zuid

Het woonuitbreidingsgebied Kerkenbroek zuid, gelegen in de vallei gronden van de Lindekensbeek en onderdeel van natuurconcentratiegebied Elzen, wordt in een uitvoeringsplan herbestemd naar een openruimtefunctie: natuurontwikkeling, eventueel verweving met de (grondgebonden) landbouw, is er prioritair.

90. Opnemen in een RUP: integratie van ecologische randvoorwaarden in de recreatieve knooppunten voor visinfrastructuur

Het betreft de zones Vallei Kleine Nete – Broechemsesteenweg, Vallei Grote Nete – Bartstraat, Vallei Grote Nete – Tolbroek. Er wordt vooraf een hydro-ecologische studie uitgevoerd met minimaal als doelstellingen:

- Precieze afbakening van de zones gestuurd door de hydro-ecologische condities
- Aanduiden van niet te bebouwen delen
- Voorschriften inzake verharding

- Voorschriften voor oeveraanleg en –beheer van de visvijvers : minimale lengte van “natuurlijke” oevers (met zachte glooiing, rietkragen),...

91. Opmaak van een hydrogeologische studie bij de ontwikkeling van centraal, maar laag gelegen projectgebieden

Ontwikkelingsprojecten in lager gelegen, natte gebieden gaan gepaard met een hydrogeologische studie. Deze studie moet minimaal resulteren in:

- Het aanduiden van zones die niet bebouwd mogen worden
- Het aanduiden van groene zones voor waterbuffering en infiltratie
- Het opleggen van voorschriften inzake verhardingen

De opmaak van dergelijke studie wordt verplicht voor de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden Vijfhoek, Nieuwe bossen, Elsbroek-Putting (deel Putting) en Kerkenbroek noord.

92. Opmaak van bekenbeheersplan

In een eerste fase wordt minimaal een beheersplan opgesteld voor de waterlopen die een ecologische corridorfunctie vervullen in de natuurlijke structuur (Visbeek, Bevelse Beek, Nijlense Beek, Kleine Beek).

Ook de maatregelen 85 en 87 creëren gunstige ruimtelijke condities voor een ecologisch beekherstel en beekbeheer.

Vrijwaren en versterken van de openruimtecorridor tussen Kessel en Lier

93. Opnemen in een RUP: herbestemming naar openruimtefunctie

De Bist (Kessel): woongebied (niet ontsloten) à bos (aansluitend op bestaand bosgebied)

Landschappelijke randvoorwaarden inbouwen in alle RUP 's

94. Systematische toetsing aan de gewenste landschappelijke structuur bij de opmaak van alle RUP 's. Deze toetsing wordt vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

³¹ Ter compensatie kan het gedeelte natuurgebied tussen Issegoren en Kannaertse Heide in aanmerking komen voor herbestemming naar verblijfsrecreatie

2.7 Mogelijke maatregelen m.b.t. integraal waterbeheer

Uitvlakken van de piekdebieten

95. De systematische toename van verharde oppervlaktes, de snelle afvoer van regenwater naar oppervlaktewater en de kanalisatie van waterlopen zijn er de oorzaak van dat sterke debietschommelingen optreden stroomafwaarts, waardoor het risico op overstromingen groot is. Onderstaande maatregelen zijn een ondersteuning en verfijning op het toepassen van de "code van goede praktijk".
96. Aanleg van infiltratiegrachten (of infiltratieriolering) voor de regenwaterafvoer
Infiltratiegrachten hebben als doel regenwater (afkomstig van wegen, daken, verhardingen) ter plaatse te laten infiltreren; ze staan dus niet in verbinding met het oppervlaktewaternet. Waar geen gescheiden riolering ligt of zal gelegd worden, voorziet de gemeente infiltratiegrachten bij aanleg of heraanleg van wegen. In nieuwe verkavelingen wordt de mogelijkheid van infiltratiegrachten onderzocht. Ook bij de aanleg van bedrijventerreinen wordt in de mate van het mogelijke voor deze werkwijze geopteerd. Het voorzien van infiltratiegrachten wordt ingeschreven in typebestekken.
97. Opmaak stedenbouwkundige verordeningen voor het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding
Deze stedenbouwkundige verordening moet er voor zorgen dat het regenwater maximaal in de grond kan dringen. De verordening geldt voor woningen en bedrijventerreinen, waar geen infiltratiegrachten voorzien zijn.
98. Opmaak stedenbouwkundige verordening voor aanleg hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en hemelwaterafvoer
Wanneer de nieuwe gewestelijke verordening, die in opmaak is, van kracht wordt, is deze maatregel overbodig.
99. Opmaak subsidiereglement m.b.t. het opvangen van hemelwater (bij bestaande woningen)
De stedenbouwkundige verordening waarvan hoger sprake is enkel van toepassing bij (ver)nieuwbouw. Daarom wordt een subsidie voorzien voor het installeren en in gebruik nemen van een hemelwaterput bij een bestaande woning. Op die manier wordt de afkoppeling ook gestimuleerd bij de bestaande bebouwing. Door ondertekenen van optie 10 van het milieuconvenant kan aanvullend een (gewestelijke) afkoppelingspremie voorzien worden.
100. Opmaak van een belastingreglement inzake verhardingen

Er wordt een belasting uitgewerkt voor grote, verharde oppervlaktes (parkeerterreinen, loodsen,...) die vervalt bij het effectief afkoppelen van de regenwaterafvoer.

101. Sensibiliseren van de burgers

De noodzaak tot afkoppeling en de voordelen voor waterbesparing (regenwater gebruiken voor toiletspoeling, besproeiing in de tuin, wassen van de auto, reiniging terras,...) worden naar de inwoners gecommuniceerd via een brochure (algemene brochure of bij de aanleg/onderhoud van riolering voor de bewoners van de betrokken straten).

Verbeteren van de waterkwaliteit

102. Kleinschalige waterzuivering voorzien vanuit het principe "de vervuiler betaalt"

Nog niet op riolering aangesloten linten en verspreide bebouwing worden niet aangesloten op het rioleringsnetwerk vanwege de hoge maatschappelijke kostprijs. De waterkwaliteit wordt er gegarandeerd via individuele of gegroepeerde kleinschalige waterzuivering. In overleg met Aquafin moet hierop afstemming gebeuren van het investeringsprogramma van Aquafin, kleine gemeentelijke rioleringswerken (zonder subsidie) en het totaal rioleringsplan op deze beleidsvisie. In een RUP wordt onderzocht welke linten of groepen van woningen in aanmerking komen voor gegroepeerde kleinschalige waterzuivering, als alternatief voor de individuele zuivering. De overheid (gemeente) staat in voor aanleg en onderhoud van de gegroepeerde kleinschalige waterzuivering en verhaalt de kosten op de bewoners via een belastingreglement.

Verder hebben ook de maatregelen m.b.t. de afkoppeling van het regenwater (maatregelen 96 tot en met 101) een gunstig effect op de waterkwaliteit (de afkoppeling beperkt de overstorten tijdens piekmomenten waardoor minder vervuild water in de beken terecht komt) en een goedkoper waterzuiveringsproces (minder zuiver regenwater bij het afvalwater verhoogt de efficiëntie van het bacterieel zuiveringsproces in de RWZI).

Ruimte geven aan waterlopen

Maatregelen 88 tot en met 91 leveren op dit vlak een positieve bijdrage.

2.8 Mogelijke maatregelen m.b.t. zonevreemde infrastructuur

Beperken van bebouwing in de open ruimte

103. Opmaak van een sectoraal ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen, conform het algemeen afwegingskader

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 opgemaakt. Voor de hele gemeente worden de zonevreemde economische activiteiten geordend volgens de visie van het GRS. Indien er herlokalisaties worden voorgesteld, kunnen deze worden opgevangen in de voorziene zone Zwanenstraat.

106. Indien de herlokalisatiebehoefte kan worden onderbouwd, wordt een uitvoeringsplan opgemaakt tot herbestemming van de zoekzone Zwanenstraat naar zone voor lokale bedrijvigheid. Dezelfde normen worden hierin opgelegd als voor de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein.

Herstructureren van zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur

107. Opmaak van een sectoraal ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur, conform het algemeen afwegingskader en voor zover het geen provinciale materie betreft.

Overzicht mogelijke maatregelen ter realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur

Mogelijke maatregel	Minimaal te realiseren doelstelling	Toepassingsgebied	Prioriteit
RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN			
RUP's kern	Inplanting van verweefbare bedrijven sturen Mogelijkheden voor de kleine ambachtelijke zones vastleggen Mogelijkheden voor handelsvoorzieningen vastleggen Wonen boven winkels stimuleren Verhogen woningdichtheid via kavelbreedte en bouwtype Verdeelsleutels en beheer vastleggen voor de WUG'en Vastleggen centrumzones voor sportinfrastructuur Vastleggen fietsdoorsteken Aflijnen van de kernen Herbestemmen bufferstrook noordelijke omleidingsweg in de kern van Nijlen	(delen van) afgelijnde kernen	
RUP's verkavelde bossen	Ontdichting + landschappelijke kwaliteiten vrijwaren	Paddekotse Heide (Nijlen) Molenheide (Nijlen) Torennen – Kloosterheide (Kessel)	
RUP's linten	Ontdichting	alle linten	
	Inritkoppeling	linten gelegen aan lokale weg 1	
RUP nieuw lokaal bedrijventerrein	Ruimte vrijmaken voor lokale bedrijven Richtlijnen vastleggen voor optimaal ruimtegebruik	Zone Zwanenstraat	
RUP zonevrije bedrijven	Ordenen en/of uitdoven van (planologisch) zonevrije bedrijven	gehele gemeente	
RUP zonevrije woningen	Ordenen en/of uitdoven van (planologisch) zonevrije woningen	gehele gemeente	
RUP zonevrije recreatie	Ordenen en/of uitdoven van (planologisch) zonevrije recreatieve infrastructuur	gehele gemeente	
RUP 's agrarische eenheden II	Afbakenen agrarische eenheden type II + voorschriften Herbestemmingen bos Visseneinde Afbakenen zones van dominant graslandgebruik Functiedifferentiatie met het oog op: Vergunningsplicht voor wijzigen van kleine landschapselementen Vergunningsplicht voor wijzigen van historisch permanent grasland in zones van dominant graslandgebruik Afbakenen bouwvrije zones + voorschriften Afbakenen natuureilanden	Deelruimte Visseneinde Deelruimte Zwart Water Deelruimte Laak – Paddekotse Heide	
RUP 's agrarische eenheden I	Afbakenen agrarische eenheden type I + voorschriften Herbestemmingen naar landbouw (Salvator, Waaiberg, Rooiestraat) Afbakenen zones van dominant graslandgebruik Functiedifferentiatie in zones van medegebruik Afbakenen bouwvrije zones + voorschriften	Deelruimte Bart – Bogaertsheide Deelruimte Waaiberg – Heikant Deelruimte Nijlense Beek	

Mogelijke maatregel	Minimaal te realiseren doelstelling	Toepassingsgebied	Prioriteit
RUP Kesselse Heide	Zone voor verblijfsrecreatie afbakenen + voorschriften Herbestemming van "recreatie-eilanden" Afbakenen strategische rustgebieden Afstemmen van het recreatief medegebruik (wandelaars, jeugd) Aangeven ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijven	Deelruimte Kesselse Heide - Goor	
RUP 's grote valleien	Overleg met gewest en provincie, buurgemeenten Afbakenen zones voor visinfrastructuur (na onderzoek behoefte) Ecologische randvoorwaarden visinfrastructuur via voorschriften Vastleggen zones voor winteroverstromingen Uitdoving verspreide (recreatieve) infrastructuur	Vallei Kleine Nete Vallei Grote Nete (eventueel andere)	
RUP Blauwe Hoek	Ordering van de functies Ontwikkeling Kesselse sportas + voorschriften Afstemmen natuurfunctie en recreatieve functie voor het Fort	Deelruimte Kessel – Kessel Station	
RUP Elzen	Herbestemmingen (Kerkenbroek Zuid, Elzen oost, Elzen west)	Deelruimte Elzen – Bogaertsheide	
RUP routes en netwerken	Routes voor mountainbike en ruitrij Invullen fietsnetwerk rond Grote Nete Schrappen noordelijke en zuidelijke omleidingswegen	Gehele gemeente	
RUP openruimteverbinding	Herbestemmingen De Bist (Kessel)	Deelruimte Kessel – Kessel Station	
RUP kleinschalige waterzuivering	Aanduiden van linten en woninggroepen voor aanleg kleinschalige waterzuivering	Aan te duiden linten en verspreide bebouwing	
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN			
Verordening agrarische bedrijven	Stimuleren van agrarische verbreding Vermijden dat de agrarische functie ondermijnd wordt Mogelijkheden en beperkingen vastleggen thuisverkoop	Gehele grondgebied	
Verordening integraal waterbeheer	(in zoverre nog niet geregeld in gewestelijke verordening) gebruik doorlatende materialen bij verhardingen hemelwateropvang en –gebruik bij nieuwe woningen	Nieuwbouw en vernieuwbouw	
BELASTINGREGLEMENTEN			
Belasting leegstand en verkrotting	Optimaal gebruik bestaande woningen Optimaal gebruik bestaande bedrijfsgebouwen	gehele gemeente	
Belasting onbebouwde percelen	Optimaal gebruik juridische voorraad (wonen + bedrijvigheid)	afgelijnde kernen (rekening houdend met fasering) lokale bedrijventerreinen	
Belasting kleinschalige waterzuivering	Doorrekenen van de kosten van gegroepeerde kleinschalige waterzuivering	Linten en verspreide bebouwing	
Belasting inzake verhardingen	Ontmoedigen van de aanleg van grote oppervlaktes verharding	gehele gemeente	
INVENTARISSEN			

Mogelijke maatregel	Minimaal te realiseren doelstelling	Toepassingsgebied	Prioriteit
Inventarissen inzake wonen (jaarlijks updaten)	Evolutie leegstand en verkrotting opvolgen Evolutie onbebouwde percelen opvolgen Evolutie van de bouwactiviteit en immigratiestromen opvolgen	gehele gemeente	
Inventaris landschapselementen	Inventaris historisch permanent grasland Inventaris kleine landschapselementen	Deelruimte Visseneinde Deelruimte Zwart Water Deelruimte Laak – Paddekotse Heide	
STIMULERENDE MAATREGELEN			
Terugkoopclausule	Strategisch grondbeleid nastreven	lokale bedrijventerreinen	
Faseringsverplichting	Zachte groei in functie van het aanbod	nieuwe verkavelingen	
INTERNE MAATREGELEN			
Overleg opstarten	Realisaties van sociale huisvestingspartners op mekaar afstemmen	gehele gemeente	
Overleg opstarten	Vraag en aanbod inzake bedrijventerreinen op mekaar afstemmen	gehele gemeente	
Intern protocol	Opmaak hydro-ecologische studie bij ontwikkeling van lager gelegen projectgebieden	WUG'en Vijfhoek, Nieuwe bossen, Putting en Kerkenbroek noord / zones met nieuwe recreatieve invulling	
SUBSIDIEREGLEMENTEN			
Nutsleidingen	Subsidie of aansluitingsvoordelen nutsleidingen bij bouwvergunning	uitgeruste wegen van de afgelijnde kernen	
Renovatie	Subsidie voor renovatie van vergunde oude woningen	gehele gemeente	
Integraal waterbeheer	Subsidie voor opvang en gebruik van hemelwater in bestaande woningen	Vergunde woningen	
OPVOLGING MOBILITEITSCONVENANT			
Mobiliteitsplan verder uitwerken	Inrichtingsperspectieven weergeven in functie van de wegencategorisering Mobiliteitsvisie en categorisering verfijnen en vertalen in A,B,C maatregelen	gehele gemeente	
Projectbijaktes afsluiten	Realisatie van de inrichtingsperspectieven voor de wegen	N13, N116, filters, poorten op secundaire wegen	
	Inwerken herinrichting Statiestraat als strategisch project (opwaardering station)	N13 gedeelte Statiestraat	
	Indien haalbaar een verhoging van het openbaarvervoersaanbod	Deeltijdse trajecten Kessel-station en Achterbiest	
	Indien noodzakelijk beveiliging schoolomgevingen	N13 en N116	
	Aanleg ontsluitingsweg lokaal bedrijventerrein (indien financieel haalbaar)	Bufferstrook Nijlen (gedeelte Nijlen - Biest)	
Verkeerscirculatieplan opmaken	vastleggen rijrichtingen	lokale wegen 2 en 3	
	Keuze maken inzake de af te sluiten toegangsstraten	lokale wegen 2 en 3 aansluitend op N13 en N116	
	Keuze maken inzake aan te leggen doorsteekfilters	lokale wegen 2	
RUP's open ruimte	Schrappen van de noordelijke en zuidelijke omlidingswegen	gehele gemeente	
Schoolroute-onderzoek	Netwerkvorming schoolroutes vastleggen en knelpunten analyseren	gehele gemeente	

Mogelijke maatregel	Minimaal te realiseren doelstelling	Toepassingsgebied	Prioriteit
SENSIBILISERING			
Informatiekanalen	Informeren over subsidies en regelgevingen bij renovatie Informeren inzake duurzaam watergebruik	Alle burgers	

DEEL 3

Bindende bepalingen

Inleiding

De bindende bepalingen bevatten de beleidsbeslissingen die een bindend karakter krijgen. Ze zijn de spil tussen de visie in het richtinggevend gedeelte en de effectieve realisatie van deze visie binnen de gemeente.

De bindende bepalingen in dit structuurplan zijn bindend voor de gemeentelijke overheid. De gemeente en de instellingen die eronder ressorteren moeten met andere woorden de bindende bepalingen nakomen en kunnen er niet van afwijken.

De bindende bepalingen omvatten:

- beslissingen inzake de doorwerking van het structuurplan
- de selectie van beleidscategorieën
- acties en maatregelen
- het minimaal te realiseren overleg

De bindende bepalingen van dit structuurplan mogen niet afwijken van de bindende bepalingen van de hogere structuurplannen (RSV, RSPA). 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 van het hogere plan worden opgesomd en van rechtswege opgeheven zijn.

1 Selectie van beleidscategorieën (1 - 28)

1.1 Natuurlijke structuur

1. Selectie van natuureilanden
 - Salvator - Bist
 - Gooraard
 - Lillo
 - Fort van Kessel (voor zover niet aangeduid als natuurverwevingsgebied)
2. Selectie van corridors als ecologische infrastructuur
 - Bevelse Beek (nat)
 - Visbeek (nat)
 - Nijlense Beek en Kleine Beek (nat)
 - Lindekensbeek (nat, gedeelte buiten natuurconcentratiegebied)
 - Elstbeek (nat)
 - Kleinschalig landschap tussen Bevelse Beek/Visbeek/Lindekensbeek (droog)
 - Kleinschalig landschap tussen Bevelse Beek/Goor (droog)

1.2 Landschappelijke structuur

3. Selectie van structurerende reliëfelementen
 - Kruiskensberg
 - Carolusberg
4. Selectie van structurerende hydrografische elementen
 - Vallei van de Laak
 - Vallei van de Kleine Beek
 - Vallei van de Nijlense Beek
 - Vallei van de Lindekensbeek - Rotbeek
 - Vallei van de Bevelse Beek
 - Vallei van de Visbeek
 - Depressie van het Zwart Water
5. Selectie van structurerende bakens

- Puntbakens: Kasteel Biest, Kasteel Torennen, Kasteel Goor, Kasteel Steinhof, Kasteel Tibourschrans, Blauwe Hoeve
 - Lijnbakens: Kasseiweg Bogaertsheide
6. Selectie van markante terreinovergangen
- Overgang verstedelijkte zandrug Nijlen-Bouwel en het rurale landschap Nijlense Beek
 - Overgang woonkern Kessel en de Lindekensbeek
 - Grens van de winterbedding van Grote Nete
 - Grens van de winterbedding Kleine Nete, Kleine Nete en Laak
7. Selectie van gave landschappen
- Valleilandschappen: delen van Kleine Netevallei, delen van Grote Netevallei, benedenloop Visbeek, Lindekensbeek - Rotbeek - Elzen
 - Heidelandschappen: Kesselse Heide, Relicten op Kruiskensberg
 - Kleinschalig landschap: Visseneinde
 - Brondepressies: Goor, Zwartwater
8. Selectie van nieuwe landschappen
- Paddekotse Heide
 - Molenheide
 - Torennen - Kloosterheide
9. Selectie van open-ruimteverbindingen
- Kesselse Heide - Goor
 - Bevelse Beek (tussen Nijlen en Bevel)

1.3 Agrarische structuur

10. Selectie van agrarische eenheden type 1
- Nijlense Beek
 - Bart – Bogaertsheide, behoudens de delen die door het Vlaamse Gewest aangeduid worden als GEN of natuurverwevingsgebied
 - Waaiberg - Heikant
11. Selectie van agrarische eenheden type 2
- Visseneinde
 - Zwart Water, behoudens de delen die door het Vlaamse Gewest aangeduid worden als GEN of natuurverwevingsgebied

- Paddekotse Heide, behoudens de delen die door het Vlaamse Gewest aangeduid worden als GEN of natuurverwevingsgebied

12. Selectie van agrarische eenheden type 3

- Nijlen - Biest
- Blauwe Hoek

1.4 Nederzettingsstructuur

13. Selectie van te schrappen woongebieden

- Zone Molenhoek
- Zone de Bist Kessel

14. Selectie van aan te snijden woonuitbreidingsgebieden

- WUG Dorselvelden: gedeelte noodzakelijk voor de uitbreiding van de school
- WUG Kerkeblokken: volledig aan te snijden voor rusthuis, school en huisvesting via sociale mix

15. Selectie van te schrappen woonuitbreidingsgebieden

- WUG Grasweg: om te vormen tot recreatiegebied
- WUG Kerkenbroek: noordelijke deel om te vormen tot zone voor openbaar nut (uitbreiding rusthuis), zuidelijke deel om te vormen naar openruimtefunctie (valleigrond Lindekensbeek)

16. Selectie van de onderlinge fasering van woonuitbreidingsgebieden

- FASE 1: WUG Dorselvelden, WUG Doelstraat-Ophoven, WUG Elsbroek
- FASE 2: WUG Nieuwe bossen, WUG Putting
- FASE 3: WUG Statiestraat oost, WUG Vijfhoek, WUG Heiaard, WUG Schransveld

1.5 Ruimtelijk economische structuur

17. Selectie van handelslocaties en voorzieningenniveau

- Nijlen - centrum: gemeentelijk voorzieningenniveau
- Achterbiest en Nieuwe Parochie: buurtvoorzieningenniveau
- Kessel - centrum en Kessel - station: buurtvoorzieningenniveau
- Bevel - dorp: buurtvoorzieningenniveau

18. Selectie van economische dragers

19. Selectie van bedrijvzones met zachte nabestemming
 - Zone Koningsbaan - Kannaertsstraat
 - Zone Lindekensbaan - Koningsbaan
20. Selectie van te schrappen bedrijvzones
 - Zone Netekanaal: om te vormen naar openruimtefunctie
 - Zone Oude Bevelsesteenweg: om te vormen naar openruimtefunctie
 - Zone Breughelhoevestraat (zuid): om te vormen naar zone voor openbaar nut
21. Voorwaardelijke selectie van gebied voor lokaal bedrijventerrein, als uit verder onderzoek, onder meer naar herlokalisatiebehoefte, de noodzaak en de haalbaarheid kan aangetoond worden
 - Zoekzone Zwanenstraat - Nijlen Blest

1.6 Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

22. Selectie van lokale wegen 1
 - Emblemsesteenweg (van Torennenstraat tot Emblemseweg)
 - Berlaarsesteenweg
 - Nieuwe Bevelsesteenweg:
 - Bevelsesteenweg/Nijlensesteenweg
 - Woeringenstraat/Rector De Ramstraat/Herenthoutsesteenweg
 - Bevel Dorp/Heikant
 - Itegemsesteenweg/Kruiskensbaan
 - Radiostraat/Nieuwstraat/De Hollekens
23. Selectie van lokale wegen 2 (minimaal)
 - Lindekensbaan/Koningsbaan/Breughelhoevestraat
 - Koningsbaan/Kapellebaan
 - Molenstraat
 - Laurys Gewatstraat
 - Grobbendonkseweg
 - Zandlaan/Boshoek/Hulstestraat
 - Bovenstraat/aan te leggen verbinding Dorsel
 - Guido Gezellestraat/Kreitenbergstraat
 - Torennenstraat/Bist

- Landstraat/Kleine Puttingbaan
 - Salvatorbaan
 - Grote Puttingbaan
 - Oude Bevelsesteenweg
 - Stationssteenweg + Emblemsesteenweg (van Torennenstraat tot spoorweg)
 - Zwanenstraat/Katerstraat/Paashoekstraat/Elsendonkstraat
24. Selectie van spoorwegknooppunten
 - Station van Nijlen als ingebed knooppunt met gemeentelijke dynamiek
 - Station van Kessel als geïsoleerd knooppunt met lage, sublokale dynamiek

1.7 Toeristisch-recreatieve structuur

25. Selectie van toeristisch-recreatieve aantrekkingsgebieden
 - Kleine Netevallei
 - Kruiskensberg
 - Kesselse Heide
 - Fort van Kessel - Hoogbos
26. Selectie van recreatieve knooppunten
 - Zone Kleine Netevallei/Broechemsesteenweg
 - Zone Grote Netevallei/Bartstraat
 - Zone Grote Netevallei/Tolbroek
 - Zone Issegoren - Kannaertse heide (verblijfsrecreatieve infrastructuur), eventueel als suggestie naar hogere overheden conform bevoegdheid
27. Selectie van centrumzones voor sportinfrastructuur
 - Zone Beekstraat
 - Zone Molenbos
 - Zone Grasweg
 - Zone Grote Puttingbaan
 - Zone Liersesteenweg
 - Zone Toekomststraat
 - Zone Laarstraat Bevel
 - zone Kiezelweg Bevel
28. Selectie van strategische rustgebieden
 - Grote Netevallei (buiten recreatieve knooppunten)

- Zwart Water
- Kesselse Heide

2 Acties en maatregelen (29 - 48)

2.1 Opstarten van strategische projecten

29. Opstarten van een strategisch project in de vallei van de Kleine Nete m.b.t.. de inrichting van een zone voor visinfrastructuur, gelet op de hydrologische en ecologische randvoorwaarden.

2.2 Opmaak van RUP's

2.2.1 Gebiedsgerichte detail RUP's

30. Opmaak van één of meerdere RUP's voor de woonkern van Nijlen met minimaal de volgende doelstellingen:
- het afbakenen van de woonkernen en differentiëren (verdichtingsgebied en ontdichtingsgebied, groene lappendekens)
 - de woningdichtheden vastleggen via kavelbreedte en bouwtype
 - de mogelijkheden voor handel en bedrijvigheid gebiedsgericht vastleggen
 - de mogelijkheden voor de centrumzones voor sportinfrastructuur vastleggen
 - doortochten conform mobiliteitsplan ruimtelijke vertalen en fietsdoorsteken mogelijk maken
 - de uitbreiding van de school in de Zandlaan mogelijk maken
31. Opmaak van één of meerdere RUP's voor de woonkern van Kessel met minimaal de volgende doelstellingen:
- het afbakenen van de woonkernen en differentiëren (verdichtingsgebied en ontdichtingsgebied, groene lappendekens)
 - de woningdichtheden vastleggen via kavelbreedte en bouwtype
 - de mogelijkheden voor handel en bedrijvigheid gebiedsgericht vastleggen
 - de mogelijkheden voor de centrumzones voor sportinfrastructuur vastleggen
 - doortochten conform mobiliteitsplan ruimtelijke vertalen en fietsdoorsteken mogelijk maken
32. aansnijden van het woonuitbreidingsgebied Kerkeblokken door planologische ruil (herbestemming) met het woongebied Schransveld.

2.2.2 Sectorale RUP's

Sectorale of thematische RUP's onderscheiden zich van gebiedsgerichte doordat ze een specifieke (sectorale problematiek gelijktijdig voor de ganse gemeente aanpakken (cf. sectorale BPA's).

33. Opmaak van een RUP m.b.t. zonevreemde woningen
34. Opmaak van een RUP m.b.t. zonevreemde toeristisch-recreatieve infrastructuur binnen de gemeentelijke bevoegdheden (mogelijk wordt verblijfsrecreatieve infrastructuur bovengemeentelijke bevoegdheid)
35. Opmaak van een RUP m.b.t. zonevreemde handel en bedrijvigheid

2.3 Opstarten van overleg

36. Opzetten van regelmatig overleg tussen gemeente, OCMW, sociale huisvestingsmaatschappijen en particuliere sector: mogelijke aandachtspunten: het aankoopbeleid, de realisatieperiodes, woningbouwprogrammatie en de keuze van huisvestingstypes worden via het overleg op mekaar afgestemd
37. Opzetten van regelmatig overleg tussen gemeente, intercommunale, GOM, UNIZO en andere sectoren. Op die manier kunnen acties worden ondernomen om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen

2.4 Andere maatregelen

Maatregelen m.b.t. de natuurlijke en landschappelijke structuur

38. Opmaak van een bekenbeheersplan voor de waterlopen met ecologische corridorfunctie van gemeentelijk niveau.
39. Aanmoediging omtrent de aanleg van collectieve kleinschalige waterzuivering voor niet aansluitbare linten en verspreide bebouwing de

Maatregelen m.b.t. nederzettingsstructuur

40. De inventaris onbebouwde percelen (IOP) wordt jaarlijks bijgewerkt
41. De inventaris van leegstand en verkrotting wordt jaarlijks bijgewerkt
42. De gemeente geeft via verschillende kanalen informatie over alle geldende subsidievormen en regelgevingen voor renovatie

Maatregelen m.b.t. ruimtelijk-economische structuur

43. De inventaris onbebouwde percelen op bedrijventerreinen wordt jaarlijks bijgewerkt
44. De inventaris van leegstand en verkrotting van bedrijfsgebouwen wordt jaarlijks bijgewerkt
45. De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopsakte op. In de verkoopsakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.

Maatregelen m.b.t. verkeers- en vervoersstructuur

46. het mobiliteitsplan wordt verder uitgewerkt en houdt maximaal rekening met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
47. een verkeerscirculatieplan wordt opgemaakt om keuzes te maken inzake de af te sluiten toegangen op N13 en N116 en de inplanting van doorsteekfilters op de lokale wegen 2
48. er wordt verder onderzoek uitgevoerd aangaande de oplossing van verkeersknelpunten op school(fiets)routes

3 Doorwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (49 - 50)

49. Verder bouwen aan het maatschappelijk draagvlak

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

Een loketfunctie inzake ruimtelijke ordening zorgt voor een verduidelijking van de ruimtelijke standpunten en de juridische verplichtingen die betrekking hebben op concrete dossiers die de door de bevolking worden voorgelegd.

50. Integratie ruimtelijke ordening binnen de overige beleidsdomeinen

Het ambtelijk overleg wordt voortgezet op regelmatige basis waarin het voeren van een integraal ruimtelijk beleid centraal staat evenals de afstemming van adviezen vanuit verschillende gemeentelijke diensten.

DEEL 4

Bijlagen

DEEL 4

Bijlagen

INHOUDSOPGAVE

DEEL 4 BIJLAGEN	1
I BRONNEN	1
II WOORDENLIJST	2
III AFKORTINGEN	7
IV SECTORALE ANALYSE NATUUR	8
1 Methodiek sectorstudie natuur.....	8
2 Integrale benadering natuur.....	8
3 Ruimtelijk-natuurlijke structuur op macroniveau.....	8
4 Historisch bodemgebruik en relict.....	9
4.1 Historisch bodemgebruik.....	9
4.2 Relict.....	11
5 Structuurbepalende natuur- en boscomplexen.....	12
6 Ecologische infrastructuur.....	14
7 Ecologische processen.....	14
V SECTORALE ANALYSE LANDBOUW	17
1 Methodiek sectorstudie landbouw.....	17
2 Landbouweconomische analyse.....	17
2.1 Agrarische productie en bodemgebruik: recente evolutie en trends.....	17
2.1.1 Bedrijfs grootte en gewaskeuze.....	17
2.1.2 Vee­stapel.....	19
2.1.3 Agrarische bedrijven in economisch perspectief.....	20
2.2 Profiel van de landbouwbedrijven.....	24
2.2.1 Bedrijfstypologie: methodiek.....	24
2.2.2 Landbouwbedrijfstypes in Nijlen.....	24
2.3 Agrarische subsectoren.....	25
3 Ruimtelijke analyse.....	25
3.1 Bodem en bodemgeschiktheid.....	25
3.1.1 Bodem.....	25
3.1.2 Bodemgeschiktheid.....	25
3.2 Ruimtelijke analyse van de cultuurgronden.....	27

4 Agrarische eenheden.....	27
VI ANALYSES WONINGBEHOEFTESTUDIE	28
1 Demografische ontwikkelingen.....	29
1.1 Bevolkingsevolutie.....	29
1.1.1 Totale bevolkings­groei op niveau van de regio.....	29
1.1.2 Totale groei op niveau van de gemeente.....	29
1.1.3 Natuurlijke en migratoire groei op niveau van de gemeente.....	29
1.1.4 Natuurlijke en migratoire groei op niveau van de regio.....	30
1.1.5 Herkomst van de migraties.....	30
1.2 Actuele bevolkingssamenstelling.....	32
1.2.1 Leeftijdsopbouw in vergelijking met de regio.....	32
1.2.2 Leeftijdsopbouw binnen de gemeente.....	32
1.2.3 Ontgroening en vergrijzing.....	33
1.2.4 Inkomensniveau binnen de gemeente.....	33
2 Ontwikkelingen in het woningbestand.....	34
2.1 Aantallen.....	34
2.2 Ouderdom.....	34
2.3 Aard van de woningen.....	34
2.4 Comfort.....	35
2.5 Beheersvorm.....	35
2.6 Perceelsoppervlakten voor bewoning.....	36
3 Bouw-, verkavelings- en verkoop­activiteiten.....	36
3.1 Bouw- en verkavelingsvergunningen.....	36
3.2 Realisatiegraden van verkavelingen.....	37
3.3 Evolutie van de verkoopprijzen voor bouwgronden.....	37
3.4 Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen.....	38
VII SECTORALE ANALYSE TOERISME, RECREATIE EN VERENIGINGSLEVEN	39
1 Methodiek sectorstudie recreatie.....	39
2 Verenigingsleven.....	39
3 Inventaris recreatieve infrastructuur.....	41
3.1 Wandel- en fietsroutes.....	41
3.2 Sportinfrastructuur.....	42
3.3 Jeugdinfrastructuur.....	43
3.4 Socio-culturele infrastructuur.....	43
3.5 Horeca.....	44
3.6 Weekendverblijven.....	44

VIII	BIJLAGEN M.B.T. HANDEL EN BEDRIJVIGHEID.....	45
1	lijst van niet weerhouden kandidaten in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.....	45
2	screening zoekzones voor lokale bedrijvigheid.....	46
IX	VERSLAGEN	47

FIGUREN EN TABELLEN

Figuren

Figuur 4.1:	economisch belang (procentueel aandeel BSS) van de verschillende subsectoren.	25
Figuur 4.2:	Agrarische eenheden.....	27
Figuur 4.3	Methodiek voor de invulling van de woningbehoefte.....	28
Figuur 4.4	Verenigingen in Nijlen naar type en naar de locaties van de secretariaten.....	40

Tabellen

Tabel 4.1:	evolutie van het bodemgebruik en de graad van natuurlijkheid tussen 1777 en 2000	10
Tabel 4.2:	relicten	11
Tabel 4.3:	structuurbepalende natuur-en boscomplexen in Nijlen en omgeving	12
Tabel 4.4:	gebieden met veenvorming	15
Tabel 4.5:	infiltratie- en kwelgebieden	15
Tabel 4.6:	Evolutie van totale oppervlakte cultuurgrond	17
Tabel 4.7 :	Evolutie van oppervlakte weiland en grasland.....	17
Tabel 4.8:	evolutie weiland, granen voor dierlijke consumptie en voedergewassen	18
Tabel 4.9:	evolutie van de totale oppervlakte maïs	18

Tabel 4.10:	teelten voor menselijke consumptie	19
Tabel 4.11:	evolutie van de teeltoppervlakte onder serres	19
Tabel 4.12:	evolutie van de rundveestapel	19
Tabel 4.13:	evolutie van de varkensbedrijven	20
Tabel 4.14:	Evolutie van de pluimveebedrijven	20
Tabel 4.15:	evolutie van de procentuele verdeling van grootvee-eenheden, opgesplitst naar herkomst.....	20
Tabel 4.16:	aantal bedrijven sinds WOII.....	20
Tabel 4.17:	indeling van landbouwbedrijven naar types	21
Tabel 4.18:	indeling van cultuurgrond naar bedrijfstype	21
Tabel 4.19:	indeling van de hoofdberoepslandbouwbedrijven naar grootteklassen voor 1990-1993-1997	22
Tabel 4.20:	indeling van niet-professionele landbouwers naar de oppervlakte cultuurgrond.....	22
Tabel 4.21:	evolutie van de werkkrachten in de landbouw	23
Tabel 4.22:	evolutie van de bedrijfsopvolging	23
Tabel 4.23:	oppervlakte cultuurgrond in functie van bedrijfsopvolging.....	23
Tabel 4.24:	eerste symbool; indeling op basis van economische typering	24
Tabel 4.25:	tweede symbool; indeling op basis van de hoofdactiviteit	24
Tabel 4.26:	landbouwbedrijfstypes in Nijlen	25
Tabel 4.27:	percentage oppervlakte van de verschillende teeltgroepen	27
Tabel 4.28	Evolutie van het aantal inwoners	29
tabel 4.29:	Evolutie van het aantal inwoners per deelgemeente	29
Tabel 4.30	Evolutie van migratiesaldo en natuurlijke groei voor de hele gemeente.....	29
Tabel 4.31:	Regionale bevolkingsgroei in de periode van 1 januari 1990 tot 2000	30

Tabel 4.32: Migraties van en naar Nijlen in de periode 1994-1999	31	Tabel 4.46: Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden	37
Tabel 4.33: Immigratie op gemeentelijk niveau voor 1998	31	Tabel 4.47: Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen (x 1.000 BEF)	38
Tabel 4.34: Leefstijdsopbouw in vergelijking met de regio anno 2000	32	Tabel 4.48 wandelroutes in Nijlen	41
Tabel 4.35: Leefstijdsopbouw binnen de gemeente	32	Tabel 4.49: bewegwijzerde fietsroutes door Nijlen en omgeving	42
Tabel 4.36: Evolutie van de leefstijdsopbouw in % van de totale bevolking	33	Tabel 4.50 : Sportinfrastructuur gemeente Nijlen	42
Tabel 4.37: Evolutie van het inkomensniveau voor de gemeente Nijlen	33	Tabel 4.51: jeugdlokalen in Nijlen	43
Tabel 4.38: Evolutie van het aantal woningen in Nijlen	34	Tabel 4.52: openbare speelbossen	43
Tabel 4.39: Aantallen en ouderdom van het woningenbestand	34	Tabel 4.53: locaties voor socio-culturele activiteiten in Nijlen	43
Tabel 4.40: Aard van de woningen	35	Tabel 4.54: recreatieve tavernen	44
Tabel 4.41: Comfort van de woningen in Nijlen en de regio	35	Tabel 4.55: Nijlense feestzalen	44
Tabel 4.42: Evolutie van de huurbeheersvorm	36	Tabel 4.56: concentraties weekendverblijven in Nijlen	44
Tabel 4.43: Evolutie van de koopbeheersvorm	36		
Tabel 4.44: Evolutie van de perceelsoppervlakte voor bewoning°	36		
Tabel 4.45: Bouw- en verkavelingsvergunningen 1988 - 1998	36		

I BRONNEN

AROHM, 1994. Structuurplanning: een handleiding voor gemeenten. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 2.6.

ANTROP M., 1989. Het landschap meervoudig bekeken. Monografiën Stichting Leefmilieu.

SNEYERS S. EN DENS L., 1996. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Nijlen. IMD-IOK.

PROVINCIE ANTWERPEN, 2001. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

TRAFFICONSULT, 2000. Mobiliteitsplan Nijlen 2° fase

JEUGDRAAD NIJLEN, 2000. Project Groene Ruimte - Ontwerp actiedossier Groene ruimten voor het Jeugdwerk.

NOÉ L. EN WALRAEVENS A., 1999. Milieubeleidsplan Nijlen. IOK.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, 1997. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, 2000. Het Mobiliteitshandboek - Praktische gids bij de mobiliteitsconvenants, Afl. 12. maart 2000.

SCHEERS, J. EN MEURIS, F., 1997. Zonevremde bebouwing in de arrondissementen Roeselare, Tielt en Kortrijk'. ISRO KULeuven.

II WOORDENLIJST

Aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid

Bedrijven die in enge of brede zin een relatie hebben met de landbouw. Het RSV maakt daarbij in functie van hun ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw een onderscheid in:

- agrarische bedrijven
- lokale toeleverende en verwerkende bedrijven
- regionale toeleverende en verwerkende bedrijven
- kleinhandels- en dienstverlenende bedrijven
- toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied.

Ad hoc beleid

Ad hoc beleid is een vorm van beleid waarbij dag aan dag wordt ingespeeld op de zich aandienende problemen waaraan een onmiddellijke oplossing wordt gegeven zonder dat voor verwante problemen, noch voor het geheel van het beleidsdomein, een beleidsvisie wordt uitgewerkt.

Areaal

Verspreidingsgebied van bijvoorbeeld een soort of een levensgemeenschap; ook wel oppervlakte ingenomen door deze elementen.

Avifauna

Vogelwereld

Beemd

Beemden zijn onderdeel van het traditionele agrarische landschap en situeren zich in de (winterbeddingen van) valleien. Door de natte bodems zijn ze pas laat in het voorjaar goed bewerkbaar. Oorspronkelijk waren het gemeenschappelijke gronden. Later werden ze privé bezit. Uit de beemden wordt traditioneel hooi gewonnen.

Bekkenbeheersplan

Een bekkenbeheerplan wordt opgemaakt met het oog op integraal waterbeheer. Watersystemen vertonen een sterke samenhang. Door de opmaak van een globaal plan voor een gans bekken, kan het beleid en beheer beter afgestemd worden.

Bodemprofiel

De profielontwikkeling verwijst naar de gelaagdheid van een bodem. Deze gelaagdheid ontstaat in de loop der jaren (eeuwen) onder invloed van bodemvormende processen, die sterk afhangen van het hoofdbodemgebruik. De profielontwikkeling geeft daarom een goed beeld van de landschapsgeschiedenis.

Bovenlokale - interlokale wegen

Er is een verschil tussen de begrippen 'bovenlokaal' en 'interlokaal'. De wegen met een bovenlokaal belang worden door de provincie geselecteerd omdat de verkeersrelatie van provinciaal belang is in het wegennet. De wegen verbinden meerdere kernen of verbinden provinciale functies met het hogere wegennet. De wegen van interlokaal belang verbinden twee gemeenten of zorgen voor een relatie met de wegen van hogere orde.

BSS (Bruto Standaard Saldo)

Het bruto saldo van een landbouwproductie is de geldwaarde van de bruto-productie, waarvan men de belangrijkste bijhorende specifieke kosten aftrekt. Het bruto standaardsaldo (BSS) is dan de waarde van het bruto saldo die overeenstemt met de gemiddelde situatie in een bepaalde regio. Het ganse grondgebied België wordt hierbij als een regio beschouwd. Het BS (Bruto Saldo) is dus een maat voor de economische opbrengst van een teelt of een dier.

Corridor

Verbindingselement; laat organismen toe te migreren; fungeert als schakel tussen natuurgebieden

Cuesta

Bij afwisselend hard en zachte gesteentelagen kan een cuestareliëf ontstaan. Landschappelijk is meestal het cuestafront opvallend. De microcuesta van de Kempen wordt gevormd door een oude kleilaag, nl. het Rupeliaan of de Boomse Klei. Het cuestafront vormt de scheiding tussen de Centrale Kempen en de Noorderkempen.

Diestiaan

Geologische laag afgezet door de Diestiaanzee 25 miljoen jaar geleden, gekenmerkt door een ijzerhoudende en dus erosiebestendige zandlaag. De laag is opgebouwd uit ijzerhoudende kleien en zanden, verkit tot ijzerzandsteen. Omwille van de erosiebestendigheid van het ijzerzandsteen zijn in de loop der tijden her en der bulten boven het landschap gaan uitsteken, als "getuige" van de aanwezigheid van de

Diestiaanzee. Opvallende Diestiaanbulten zijn te vinden in Heist-op-den-Berg (centrum), Beerzel en ook in Nijlen zelf, nl. Kruiskensberg.

Diffuus

“Verspreid”

Men spreekt bijvoorbeeld van diffuse verontreiniging als de bron moeilijk te herleiden is tot één locatie. Een voorbeeld van diffuse verontreiniging is verontreiniging van oppervlaktewater door uitspoeling van mest e.a.

Eersel

Een eersel is onderdeel van het traditionele agrarische landschap. Eersels waren oorspronkelijk gemeenschapsgronden. Meestal betrof het heide of andere “slechte” gronden, waar met het vee kon laten grazen.

Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

Deze bevatten een verzameling van kleine landschappelijke en natuurlijke elementen. Ze zijn aangeduid op basis van hun zeldzaamheid, hun hoge ecologische kwaliteit, het feit dat ze structuurbepalend zijn op bovengemeentelijk niveau of zich uitstrekken over verschillende gemeenten.

Frictieleegstand

Leegstand (van woningen) die samenhangt met verhuisbewegingen

Functionele verweving

Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan.

Fytotechnisch

plantkundig

GEN / GENO

In een GEN is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. Dit houdt minimaal ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. In een GENO is het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud van de huidige biologische waarde en het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Naast ruimtelijke randvoorwaarden

houdt de ruimtelijke ondersteuning hier een gefaseerde omzetting in van het grondgebruik naar een gebruik dat het herstel en de ontwikkeling van de gewenste ecotopen toelaat. De afbakening van GEN's en GENO's is nog niet gebeurd.

Geologisch substraat

Het materiaal waaruit de aardkorst bestaat en de vorm hiervan (reliëf) vormen samen het geologisch substraat.

Getuigenheuvel

Min of meer geïsoleerde heuvel die ontstaan is omdat het gesteente in de omgeving erodeerde, zodat het als restant in het landschap overblijft.

Gradiënt

Overgang van een grootte in de ruimte bijvoorbeeld droog-nat gradiënt, voedselrijk-voedselarm gradiënt.

Hoogdynamisch

Een hoogdynamische infrastructuur is die infrastructuur die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische infrastructuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt.

Hydrogeologie - Hydrologie

Wetenschap die zich bezig houdt met de aard, de stand en de beweging van het water.

Ijzerzandsteen

zie Diestiaan

Infiltratie – kwel

Infiltratie-kwel staat voor het ecologisch proces waarbij hemelwater (op hoger gelegen ruggen) in de grond dringt (infiltratie), via grondwaterstromen zich verplaatst, terwijl het in lager gelegen gebieden (valleien, depressies) tot boven het maaiveld aan de oppervlakte komt (kwel). Hierdoor ontstaan specifieke kwelbiotopen. Gedetailleerde inventarissen ontbreken vooralsnog in Vlaanderen.

Infiltratie

zie infiltratie - kwel

Interfluvium

Hoger gelegen gebieden tussen rivieren / valleien

Kwel

zie infiltratie - kwel

Laagdynamisch

Een laagdynamische infrastructuur is die infrastructuur die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische infrastructuur.

Landschapselement

Punt- of lijnvormig element dat essentieel deel uitmaakt van het landschap (vb. hagen, poelen, wegbermen, houtwallen, bomenrijen). Vormt een netwerk van verbindingswegen en vluchtheuvels tussen natuurgebieden.

Lateraal

Zijdelings

Lokaal bedrijf

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied,...) en beperkt is van omvang.

Morfologie

De uiteindelijke verschijningsvorm.

Multimodaal

In de ruimtelijke planning wordt de term doorgans gebruikt met betrekking tot ontsluitingsmogelijkheden. Er is sprake van een multimodale ontsluiting als meerdere vervoerswijzen mogelijk zijn (weg – spoor – water).

Natuurverbindingsgebied

In een natuurverbindingsgebied is de natuurfunctie ondergeschikt aan andere functie(s) en wordt deze bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden als verbinding. Het beleid is gericht op de ruimtelijke

ondersteuning van de hoofdgebruiker, van de kleinere natuurgebieden en van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen. Dit betekent concreet het behoud van kleine landschapselementen en het behoud van de niet-bebouwde onderdelen van de natuurverbindingsgebieden.

Natuurverwevingsgebied

In een natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving van de openruimtefuncties. De verweving houdt in dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. De ruimtelijke ondersteuning houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van aanwezige en gewenste ecotopen. Verder dienen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de met deze ecotopen verzoenbare land- en bosbouwactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.

Pandenbeleid

In een (grond- en) pandenbeleid wordt gestreefd naar het strategisch op de markt brengen van kavels en gebouwen met het oog op een afstemming van vraag en aanbod. Uitgangspunten zijn onder meer het ontmoedigen van speculatie en het voorkomen van leegstand en verkrotting. Mogelijke instrumenten zijn belastingen (op leegstand, verkrotting, onbebouwde percelen...), terugkoopclausules, enz...

Perceleringspatroon

Het perceleringspatroon verwijst naar de structuur van de percelen. De aard van het perceleringspatroon vertelt vaak iets over de cultuurhistorie van een gebied. Doorgaans wijzen kleine en onregelmatige percelen in een landbouwgebied op een oude (middeleeuwse) ontginning terwijl grote, regelmatige percelen wijzen op een veel recentere ontginning of ruilverkaveling.

Podzol / Prepodzol

Podzol is een bodemtype dat typisch is voor de Kempen. Een podzol ontstaat op een zandgrond waar gedurende eeuw een verschraling heeft plaatsgevonden (vaak door overbegrazing en heidevorming). Een podzol is een mineralenarme (zure) bodem, die naar landbouwnormen als slechte grond wordt bestempeld.

Potstalsysteem

Het potstalsysteem verwijst naar het middeleeuwse agrarische stelsel dat tot in de 19^{de} eeuw standhield. Dit systeem gaf het ontstaan van de typische Kempische landschappen. Heide- en mogelijk ook grasplaggen, evenals bladeren, dennennaal-

den, gemaaid struikheide en gedroogd veenmos werden in de Kempische potstal gebracht. De stallen werden pas geledigd wanneer een dikke laag aanwezig was. De met mest doordrenkte plaggen en strooisel werden gebruikt om de akkers te bemesten. Dit gaf het ontstaan aan de zogenaamde plaggengronden.

Profielontwikkeling

zie bodemprofiel

Putgebied

In watersystemen spreekt men van bron- en putgebieden. In brongebieden dringt het hemelwater in de bodem terwijl het in putgebieden via grondwaterstromen ‘verzameld’ wordt en soms door kwel aan de oppervlakte komt.

Relict

Relict is een (landschappelijk) overblijfsel uit het verleden, vaak met cultuurhistorische waarde. Het kan gaan over zowel landschapselementen (bijvoorbeeld bossen), landschapspatronen of ook gebouwen en constructies.

Sigmawerken

Infrastructuurwerken aan Grote en Kleine Nete tijdens de jaren ‘80 waarbij de Nete-dijken werden verhoogd en waarbij op de zijrivieren terugslagkleppen werden geplaatst. Hierdoor werd de relatie tussen waterloop en vallei verbroken. Op dit moment wordt een herziening van de Sigmawerken doorgevoerd.

Socio-economische machtiging

De wet betreffende de handelsvestigingen van 29 juni 1975 (aangepast in het Koninklijk Besluit van 23 juni 1994) bepaalt dat een ontwerp van een nieuw bouwwerk, bestemd voor grootschalige kleinhandel (netto verkoopoppervlakte van meer dan 400 m²), onderworpen is aan een socio-economische machtiging die verleend wordt door het college van burgemeester en schepenen, na advies van het sociaal-economisch comité voor de distributie. Dit comité baseert zich op volgende criteria, bepaald bij koninklijk besluit:

- De ruimtelijke lokalisatie van het handelsapparaat: verband tussen de omvang en het type van de voorziene vestiging en het belang van de gemeente waar ze is gelegen, invloed op het evenwicht centrum-periferie,....;
- De gebruikersbelangen: opportuniteit van de nieuwe vestiging in verband met de behoeften en de koopgewoonten van de gebruikers, bereikbaarheid van het knooppunt, invloed op het prijzniveau van de streek,....;

- De tewerkstelling: bijdrage aan het behoud of de uitbreiding van de tewerkstelling in de streek, stabiliteit van de aangeboden betrekkingen, niveau van de bezoldigingen,....;
- De weerslag op de bestaande handel en de invloed op de ontwikkeling, het modernisme en de specialisatie van de handelscentra,....

Op basis van deze criteria formuleert het socio-economisch comité een advies. Indien het advies negatief uitdraait, is de gemeente verplicht zich bij deze beslissing neer te leggen. Bij een positief advies kan de gemeente, afgaand op de besluitvorming van het comité, een gemotiveerde beslissing nemen. Deze beslissing is bindend. Indien het advies van het comité voorwaarden oplegt dient het college van burgemeester en schepenen, wanneer het de vestiging toelaat, dezelfde voorwaarden op te leggen.

Stapsteen

Deze term wordt gebruikt (landschaps)ecologie. Populaties van planten en dieren hebben onderlinge (horizontale) relaties. Verbindingsmogelijkheden zijn essentieel voor de duurzame instandhouding ervan. Een stapsteen is een rustpunt in een gebied en op die manier de verbindingmogelijkheden ondersteunt. Een voorbeeld is een bosje in een monotoon agrarisch gebied.

Substraat

Grondlaag

Stroomgebiedsbeheersplan

Bekkenbeheerplan

Uitrijregeling

De mestwetgeving voorziet in bepaalde periodes waarin mest al dan niet op het land gebracht mag worden. Deze regeling noemt men de uitrijregeling.

Veen

zie Veevorming

Veevorming

Veevorming treedt op bij een permanent hoge grondwaterstand, hetgeen een zuurstofarme toestand creëert in de bovenste lagen van de bodem. Hierdoor neemt de activiteit van micro-organismen die instaan voor de afbraak van afgestorven plantenmateriaal, sterk af. Het gevolg is dat de aanvoer van organisch materiaal groter is dan de afbraak ervan zodat een aangroei optreedt, hetgeen veenvorming wordt

genoemd. Veen creëert bijzonder uitgangscandities voor het natuurlijk leven. Op veengronden komen dan ook waardevolle vegetatietypes voor met soorten die als (zeer) zeldzaam kunnen beschouwd worden.

Volwaardig landbouwbedrijf

Een landbouwbedrijf wordt volwaardig genoemd op basis van twee voorwaarden. De landbouwproductie op het bedrijf kan voor een 'volwaardig persoonsinkomen' zorgen. In cijfers betekent dit een landbouwproductie met een bruto saldo (zie eerder) van meer dan 1 miljoen BEF (24 790 €). Bovendien geeft de landbouwer zichzelf bij de 15 mei landbouwtelling als landbouwer, veehouder of tuinbouwer in hoofdberoep aan.

Winteroverstroming

In natuurlijke omstandigheden zijn winteroverstromingen een zeer normaal fenomeen in de meeste laaglandbeekvalleien. Getuige daarvan zijn de alluviale bodems die precies ontstaan o.i.v. deze overstromingen. Op die manier werd een vallei gekenmerkt door een zomerbedding en een veel bredere winterbedding. Winteroverstromingen hebben een belangrijke bufferende werking op de waterafvoer.

III AFKORTINGEN

AMINAL

Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheersing, horend bij het Departement Leefmilieu en Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

AROHM

Administratie Ruimtelijke Ordening Huisvesting en Milieu

ARP

Administratie Ruimtelijke Planning

BPA

Bijzonder Plan van Aanleg

B. VI. Ex

Besluit Vlaamse Executieve

GIS

Geografisch Informatie Systeem

GNOP

Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsPlan

GRS

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

KLE

Kleine LandschapsElementen

KMO

Kleine en Middelgrote Ondernemingen

MIRA-2

Milieu- en Natuurrapport Vlaanderen 2

NIS

Nationaal Instituut voor de Statistiek

NOG

Van Nature Overstroombaar Gebied

R.O.

Ruimtelijke Ordening

ROG

Recent Overstroomd Gebied

RSPA

Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

RSV

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

RUP

Ruimtelijk Uitvoeringsplan

VEN

Vlaamse Ecologisch Netwerk

WUG

WoonUitbreidingsGebied

IV SECTORALE ANALYSE NATUUR

1 Methodiek sectorstudie natuur

In dit sectoraal onderzoek wordt een analyse gemaakt van de natuurlijke structuur door een positionering van de natuur in Nijlen in een ruimere fysische en natuurlijke context en door een integrale analyse van natuur op grondgebied van de gemeente. Deze analyse van de natuurlijke structuur moet de nodige gegevens aanreiken niet alleen voor een gebiedsgerichte vertaling naar een gewenste natuurlijk structuur, maar ook om basisrandvoorwaarden af te lijnen die nodig zijn om belangrijke natuurwaarden en ecologische processen duurzaam te vrijwaren. Deze moeten als toetskader meegenomen worden in de afweging met andere sectoren. De belangrijkste gehanteerde bronnen zijn het GNOP van de gemeente Nijlen (IMD-IOK) en (digitale) ruimtelijke gegevens: Biologische waarderingskaart van België, Bodemkaart van België, Vlaamse Hydrologische Atlas, ...

2 Integrale benadering natuur

Een eenduidige omschrijving van het begrip natuur is niet voor de hand liggend. Vaak wordt het begrip natuur te eng ingekleed. Een beschrijving van de natuurlijke structuur volstaat immers niet met de beschrijving van de visueel onderscheidbare massieve groencomplexen. Een integrale benadering van natuur vereist ook aandacht voor het ecologische aspect, waarbij het fysisch systeem als onderlegger de basis vormt. Volgens deze benadering is er dan ook eerder sprake van graden van natuurlijkheid, dan van afgelijnde natuur. Gebieden met natuur zijn dus gebieden met een hoge graad van ecologische natuurlijkheid. De ecologische natuurlijkheid van een gebied is die situatie waarbij de van nature voorkomende en de bij de fysisch-geografische situatie behorende levensgemeenschappen blijvend kunnen voorkomen. De mate dat het fysisch systeem zijn stempel drukt op het landschap en bodemgebruik, geeft een indicatie van de graad van ecologische natuurlijkheid van een gebied.

In de strikte betekenis komt 100% ecologische natuurlijkheid in een dicht bevolkt gebied niet meer voor. Door menselijk ingrijpen in het fysisch milieu, is zelfs van een echt natuurlijk fysisch milieu geen sprake meer. Nagenoeg natuurlijke landschappen zoals natuurbos, hoogveen, duinen, slikken, schorren, ... zijn nog wel aanwezig. Wanneer het door de mens beïnvloede milieu een rijping heeft doorgemaakt tot een stabiel milieu met hieraan aangepaste natuurlijke processen, ontstaat een halfna-

tuurlijke milieusituatie. Het vegetatiebeeld wordt er door de mens bepaald, maar de soortensamenstelling is spontaan.

De omschrijving door het RSV van het begrip natuurlijke structuur sluit nauw aan bij deze definitie van natuur:

De natuurlijke structuur is:

- het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de natuurgebieden, de boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen;
- de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden.
- binnen de natuurlijke structuur is er een ecologische samenhang aanwezig en treden belangrijke ecologische relaties op. De gebieden met een sterke interne samenhang en veel relatief ongestoorde ecologische relaties hebben een grote meerwaarde voor de natuurfunctie.

Niet enkel de zwaartepunten zijn bepalend voor de natuurlijke structuur. Ook de ecologische infrastructuur maakt er essentieel deel van uit. Daarmee wordt bedoeld de minimale fysische en biologische karakteristieken in een landschap in functie van het voorkomen en de verspreiding van een bepaalde soort. Nogal wat soorten hebben nood aan diverse deelbiotopen voor verschillende levensfuncties. Het is dan ook van belang dat het gebied tussen deze biotopen voor het organisme overbrugbaar is. Naast de afstand spelen voornamelijk de specifieke eigenschappen van het tussengebied daarin een rol. Kleine landschapselementen als bosfragmenten, houtkanten, rivieroeveren en dergelijke spelen voor veel soorten een belangrijke rol in de ecologische infrastructuur. Ze vormen als het ware stapstenen of corridors tussen twee deelbiotopen, zodat het tussenliggend gebied makkelijker overbrugbaar wordt.

Een integrale benadering van natuur vereist ook aandacht voor de interne en ecologische samenhang. Deze uit zich in de ecologische relaties die tussen gebieden plaats hebben. Vooral de interne samenhang van de elementen van het fysisch systeem is erg belangrijk. Deze uit zich onder meer in infiltratie- en kwelgebieden waartussen dan ook een ruimtelijke samenhang bestaat.

3 Ruimtelijk-natuurlijke structuur op macroniveau

Regionaal wordt de ruimtelijk-natuurlijke structuur in de ruime omgeving van Nijlen gedetermineerd door een aantal reliëfelementen, grotere valleien en enkele omvangrijke groencomplexen.

Sterk structurerend zijn de valleien van de Grote en Kleine Nete die respectievelijk de zuidelijke en noordelijke gemeentegrens vormen. Net voorbij Nijlen, in Lier vloeien ze samen. Wat betreft grondwaterstromen fungeert deze omgeving dan ook eerder als “verzamelgebied” met de Kempische cuesta ten noorden van Turnhout en het Kempisch Plateau in Noord-Limburg als vanggebied en tevens waterscheiding tussen Schelde- en Maasbekken.

Markant voor Nijlen en verder zuidoostwaarts zijn de Diestiaanheuvelds, waarvan de ondergrond bestaat uit ijzerhoudende kleien en zanden ooit afgezet door een zee. Omwille van de erosiebestendigheid van het ijzerzandsteen zijn in de loop der tijden her en der bulten boven het landschap gaan uitsteken, als getuige van de aanwezigheid van de Diestiaanzee. Ze zijn typerend voor het Kempische Heuvelland, dat ten zuidoosten van Nijlen gelegen is. Opvallende Diestiaanbulten treffen we aan in Heist-op-den-Berg, Beerzel en ook in Nijlen zelf, namelijk. Kruiskensberg.

Naast het verloop van het macroreliëf (noordoost-zuidwest) bepalen ook de Diestiaanheuvelds in belangrijke mate de loop van de rivieren. Ter hoogte van Nijlen na de monding van de Aa en de Molenbeek is het natuurlijk verhang zeer beperkt en wordt de vallei van de Kleine Nete erg breed. De Grote Nete volgt het reliëf dat bepaald wordt door lokale verhevenheden op Diestiaan. Zo buigt de rivier bruusk af naar het noorden waar ze de flank van de berg van Heist nadert. Enkele kilometers noordelijker, bij het naderen van een andere Diestiaangordel (Kruiskensberg-Waaiberg), kiest ze opnieuw een oost-westverloop.

Massieve groencomplexen komen vooral voor ten noordoosten van Nijlen in het stroombekken van de Kleine Nete. Ze worden afgewisseld met halfopen tot open weidegebieden. Ten noordwesten van Nijlen, omgeving Schilde, Schoten, bevinden

zich eveneens grote beboste gebieden, maar hier is sprake van een zeer sterke versnippering door bebouwing en andere verstedelijking. Kenmerkend voor Nijlen en omgeving zijn ook de kasteelparken, vaak gelegen in de buurt van valleien.

Een totaal ander beeld geeft het landschap ten zuiden van Nijlen. Omvangrijke groen complexen komen hier nagenoeg niet voor. De agrarische landschappen zijn overwegend open. In het zuidwesten ligt het tuinbouwgebied van St.-Katelijne-Waver, waar serres opvallend aanwezig zijn in het open landschap.

4 Historisch bodemgebruik en relicten

4.1 Historisch bodemgebruik

Onderstaande tabel maakt een vergelijking tussen het bodemgebruik ten tijde van Ferraris (ca 1777) en anno 2000. Het bodemgebruik van de 18^e eeuw geeft immers een goed beeld van het bodemgebruik dat heit gedurende eeuwen nagenoeg onveranderd is gebleven. Sinds de industriële evolutie hebben en de technologische evoluties binnen de landbouwsector en de daarmee gepaard gaande landschapsingrepen, het landschap geleidelijk omgevormd tot wat het nu is. De graad van natuurlijkheid is daarbij in alle opzichten sterk afgenomen. De natuurfunctie was voordien immers in meerdere of mindere mate verweven in nagenoeg elk landschapstype, terwijl nu natuur steeds meer teruggedrongen wordt in min of meer duidelijk afgebakende (geïsoleerde) gebieden.

Tabel 4.1: evolutie van het bodemgebruik en de graad van natuurlijkheid tussen 1777 en 2000

Gebruik	ca. 1777	ca. 1930	Jaren '90
akker- / grasland	in Nijlen treft men geen akkers zonder afbakening (kampen) aan; maar enkel met houtkanten omzoomde akkers	typerend zijn kleine akkers (graangewassen) ; omzoomd met houtkanten op de hogere gronden	- sterke toename van akkers (maïs) en soortenarm grasland, ook in de valleigebieden - sterke achteruitgang KLE
bos	- zeer beperkt oppervlak bos: bos is verdwenen door inname van de gronden door landbouw (heide, akkers, beemden) - typisch voor de gemeente zijn de kleine (ongeveer 1 ha) loofbosjes die verspreid liggen tussen landbouwgronden en beemden - heide beperkt opgeplant met naaldhout	toename van het bosareaal door opplanting van heide met naaldhout kleine bosjes verspreid tussen landbouwgronden en beemden	totale bosoppervlakte is afgenomen door: - inname bewoning (Paddekotse Heide) - Kesselse Heide opnieuw onder (gedegradeerde) heide - bossen Zwart Water - Kruiskensberg zijn verkleind plaatselijke toename : populierenaanplanten i.p.v. hooiland in valleien en depressies kleinere bosjes verspreid tussen landbouwgronden
heide	heideoppervlak is beperkt in vergelijking met gemeente uit Noorderkempen; ongeveer 1/6 van het oppervlak was heide en valt uiteen in drie grotere heidegebieden: - Kesselse Heide - Bevelse Heide - Nylderse Heide	- economisch (agrarisch) nut valt weg; de heide is daardoor voor het grootste deel verdwenen door opplant met naaldhout dat een economische functie heeft als mijnhout - heide is beperkt tot verspreide percelen in naaldhoutaanplanten	uitbreiding van heide: - Kesselse Heide - gedegradeerde heide in Goor - heide in verlaten hooilanden tussen landbouwgronden van Visseneinde
beemd broek	beemden, afgebakend (met els): volledige winterbedding van alle grote waterlopen (Grote en Kleine Nete, Lindekensbeek, Kleine Beek en Nijlense Beek) beemden in het Goor	nagenoeg ongewijzigd economische functie als hooiland blijft behouden	economisch belang verdwijnt; sterke achteruitgang door ontwatering (evoluties in de landbouw); relicten in het westelijk deel van de valleien van de Kleine en Grote Nete
open water	- kleinere onbegaanbare moerasen/turfputten/vennen verspreid tussen beemden, heide (o.a. Bevelse Heide), in het Goor - omwalde hoeves opmerking: vermoedelijk geen grote turfwinningssputten; ven van Kruiskensberg reeds op Ferrariskaart	- vijvers: in het Goor en verbonden met kastelen (Biestkasteel, Goorhof) - ven van de Kruiskensberg - omwalde hoeven - afgesneden meanders Grote Nete (aan Kruiskensberg) en Kleine Nete - vest horend bij Fort van Kessel	- groot aantal visvijvers in westelijk deel van Kleine en Grote Nete, gevormd uit afgesneden meanders - vijvers horend bij kastelen (o.a. Kesselhof) - ven van de Kruiskensberg - vest van Fort van Kessel - ven/vijver in Kesselse Heide

Bron: GNOP, IMD-IOK

4.2 Relicten

Een onderscheid kan gemaakt worden tussen een aantal biotooptypes (bv. bos, heide, moeras, ...) en menselijke artefacten (dries, kapel, molen, complex van oude houtkanten,...) die een sterke band vertonen met de cultuurhistorie van het landschap : we noemen ze resp. **natuur - relict** en **cultuur - relict**. Vanzelfsprekend is het onderscheid tussen beide niet zeer strikt: cultuur - relict zoals oude muren, ijskelders, enz kunnen immers ook een belangrijke ecologische waarde hebben, terwijl natuur - relict ook cultuurhistorische belangrijk zijn (bv. heide, houtkanten, ...).

Natuurrelict zijn vaak biologisch zeer waardevol, aangezien ze zich gedurende eeuwen hebben kunnen ontwikkelen, waardoor een evenwicht is kunnen tot stand komen met het natuurlijke milieu. In dergelijke goed ontwikkelde vegetaties zijn ook verschillende fauna-elementen goed vertegenwoordigd. Op plaatsen die lange tijd ongestoord zijn, hebben zich vaak vegetaties ontwikkeld die dicht aanleunen bij de potentieel natuurlijke vegetatie. In relict zoals heidevelden of graslanden, die zich ontwikkeld hebben onder een onveranderlijk beheer door de mens, hebben zich na een tijd zeer typische planten kunnen vestigen, die vaak afhankelijk zijn in hun verder bestaan van dit beheer. Door deze specificiteit komen verschillende bedreigde soorten voor in relictvegetaties, en ook door de soms hoge soortenrijkdom zijn deze gebieden biologisch zeer interessant.

Tabel 4.2: relict

Relicttype	In Nijlen
Oude bossen	Parkbossen
	Omgeving Visseneinde- Bogaertsheide, Visbeek: diverse fragmenten
	Elzen
	Goor
Heide en vennen	Kesselse Heide
	Kruiskensberg
Hooilanden en soortenrijke graslanden	Fragmentair in de meeste valleien, vooral van Grote Nete en Kleine Nete
(kasteel)parken	Kesselhof
	Torenven
	Steinenhof
	Biestkasteel
Oud fort	Fort van Kessel

5 Structuurbepalende natuur- en boscomplexen

Tabel 4.3: structuurbepalende natuur-en boscomplexen in Nijlen en omgeving

Natuur- en boscomplex	situering	fysisch milieu	natuurwaarden
Heerbeemden – Vogelzang – Steenbeemden	Vallei Kleine Nete	Natte alluviale bodems met fijne texturen, ontwikkeling veen door eeuwenlange permanente hoge waterstand, rivierwerking verloren door Sigmawerken	Afwisseling tussen dominante natte biotopen en droge donken à grote biologische diversiteit: broedvogels; belangrijke rol in jaarlijkse voorjaars- en najaarstrek; groot aantal insectensoorten
Overstromingsgebied Grote Nete	Vallei van de Grote Nete in Kessel	Natte alluviale gronden met wisselende textuur, lokaal veen in ondergrond, rivierwerking op vallei verloren door sigmawerken	Valleikenmerken, gave open ruimte en rust; Reservaten Wielewaal: Rietveld = typische vloeibeemd met oude rietpartijen en wilgenbosjes, Steenput = afgesneden Nete-arm; Broedvogels gebonden aan verschillende biotooptypes, winterverblijfplaats, foerageergebied
Kasteelparken Grote Nete (Kesselhof – Gestelhof)	Vallei van de Grote Nete	Deels in vallei, deels erbuiten à gradiënt tussen hoge gronden en de overheersende natte gronden	Ouderdom van de bossen à soorten die in jonge bossen niet voorkomen, vijver Kesselhof als winterverblijfplaats ganzen
Elzen	Vallei van de Rotbeek Vallei van de Lindekensbeek	Depressie met overwegend natte tot zeer natte alluviale gronden op licht zandleem	Relicten van oude valleibossen in afwisseling met niet beboste valleidelen à hoge botanische diversiteit met zeldzame soorten; potentiële waarde voor vissen en amfibieën
Kesselse Heide	Tussen Kessel en Nijlen	Grote oppervlakte jonge stuifduinen of verspoelde zanden op de lagere delen, verder overwegend podzolen in zand, gradiëntrijk reliëf	Relict van Kempisch heidelandschap: vergraste heide en heide met opslag van bomen en struiken, fragmenten zuur arm eikenbos; geschikte biotoopvoorwaarden voor reeën en andere zoogdieren, reptielen, amfibieën en “goede vliegers”
Goor	Ten zuidoosten van Kesselse Heide	Natte depressie tussen hogere ruggen in het waterscheidingsvlak tussen Grote en Kleine Nete à kwelsituatie waaruit waterlopen ontspringen (Visbeek, Elstbeek, Paddenloop)	Elzenbossen en zuur arm eikenbos op drogere plaatsen; ouderdom bossen en hoge vochtigheid à grote plantendiversiteit; diverse soorten insecten, bosvogels en vogelsoorten van natte biotopen
Zwartwaterse Bossen	Oosten van Bevel	Vlakke depressie tussen hogere ruggen en bulten en kleirijk materiaal in ondergrond à slechte ontwatering à natte tot zeer natte bodems	Den en populier, maar fysisch milieu sterker weerspiegeld in ondergroei: vegetatie in kruid- en struiklaag à ontwikkeling naar eikenberkenbos
Kruiskensberg	Grens met Herenthout, aansluitend op vallei Grote Nete	Relictheuvels bestaande uit erosiebestendig Diestiaan, natte podzolen en prepodzolen ontwikkeld in ijzer- en kleihoudend tertiair materiaal	Naaldhoutaanplanten en zuur arm eikenbos, relictvegetaties heiden en vennen, wilgenstruwelen; belangrijke avifaunistische waarde; afgesneden meander: typische moerasvogels
Ex-Fort	Voormalig fort bij Kessel	Fort op rand van depressie van Blauwe Hoekloop à overwegend natte bodems in lichte zandleem (oude bosgronden)	Zeer oude alluviale essen-olmenbossen en op drogere plaatsen eikenberkenbossen, vogelsoorten van moeras-of waterbiotopen aan grachtengordel: waardevolle vleermuispopulatie in fort
Molenbos	Bosrestanten ten ZO van Nijlen centrum	Droge podzolen op interfluvium tussen Bevelse Beek en Nijlense Beek	Gesloten naaldhoutaanplanten en oude dennenaanplanten met lage struiken afwisselend met arm zuur eikenbos; restanten struikheidevegetatie
Lillo	Depressie Nijlense Beek ten Z van Nijlen	Zeer natte alluviale gronden op licht zandleem in de vallei van de Nijlense Beek	Afwisseling van vochtige elzenbossen, populieraanplanten met elzen in ondergroei en zure eikenbossen
Gooraard	Depressie Bevelse Beek ten N van Bevel	Natuurlijk kwelgebied in vallei van de Bevelse Beek, natte alluviale gronden op licht zandleem, verder natte zandleemgronden	Afwisseling van populieraanplant op vochtige plaatsen en zuur eikenbos
Salvator	Voormalig militair domein	Bodem niet gekarteerd, maar gelegen in het plaggenbodemcomplex van Kessel	Zeer arm zuur eikenbos

Natuur- en boscomplex	situering	fysisch milieu	natuurwaarden
Merodese Bossen	Herenthout		Groot oppervlak naaldhoutaanplant op voormalig heidegebied, avifaunisch zeer waardevol
Binnenheide	Grobbendonk		Naaldhoutaanplant op voormalig heidegebied
Bossen rond Wimp	Herenthout		Waardevolle bossen aansluitend op rustig, kleinschalig landbouwgebied met gave open ruimte
Bossen Otterloop	Herenthout		Rustig gebied aansluitend op bossen in Niemandshoek en vallei van Grote Nete en Wimp
Bossen Niemandshoek	Herenthout		Rustig gebied aansluitend op bossen rond Wimp en Grote Nete en bossen in Nijlen

6 Ecologische infrastructuur

Tussen Merodese Bossen - Zwart Water en de Valle van de Kleine Nete

- Barrièrewerking van de rug Nijlen – Bouwel
- Tussen beide gebieden ligt de verstedelijkte rug van Nijlen-Bouwel en het landbouwgebied rond de Nijlense beek. Door het sterk verstedelijkte karakter en de aanwezigheid van belangrijke wegen en een spoorweg, heeft deze rug een belangrijke barrièrewerking.
- Nijlense Beek als drager van verbindingsmogelijkheden
- De waterloop zelf kan ook beschouwd worden als een lineair verbindingselement. Dat mate dat sprake is van natuurvriendelijke oevers is hierbij een bepalende factor. De Nijlense beek doorkruist het centrum van Nijlen waarbij langs haar oevers de open ruimte diep doordringt in de bebouwde zone.
- Landbouwgebied rond de Nijlense Beek met lage dichtheid aan KLE
- Dit gebied wordt gekenmerkt door overwegend intensieve grondgebonden vee-teelt. De dichtheid aan kleine landschapselementen is vrij laag en concentreert zich op de nattere gronden vallei. De depressie van Lillo kan beschouwd worden als een grote stapsteen van de ecologische infrastructuur.

Tussen Merodese Bossen – Zwart Water en het Goor

- Barrièrewerking van intensieve landbouw en de steenweg Nijlen – Bevel
- Het landbouwgebied wordt gekenmerkt door een overwegend intensief agrarisch gebruik met relatief weinig KLE. De steenweg staat dwars op de as en heeft een belangrijk barrière-effect, versterkt door lintbebouwing vertrekkend vanuit zowel Nijlen als Bevel.
- Bevelse beek als drager van de verbindingsmogelijkheden
- De vallei zelf kent een wat minder intensief gebruik. In de vallei wordt de lintbebouwing tussen Nijlen en Bevel bovendien onderbroken.
- Visseneinde met KLE als basis voor verbinding
- Op de natte gronden bij Visseneinde is het bodemgebruik wat minder intensief en komen enkele kleine landschapselementen voor.

Tussen Visseneinde en Elzen

- Tussenliggend gebied gevormd door uitgesproken landbouwgebied met kleinschalig karakter

- Het hoofdbodemgebruik is intensieve landbouw, maar door de kleinere schaal van het landschap en het voorkomen van verspreide bosfragmenten is de ecologische infrastructuur vrij goed ontwikkeld.
- Vallei van de Lindekenbeek als drager van de verbindingsmogelijkheden.
- In het tussenliggende gebied ontspringt de Lindekenbeek. De smalle vallei wordt gekenmerkt door natte gronden die minder geschikt zijn voor de landbouw. De waterloop zelf en de vallei vormen de basis voor verder verbindingsmogelijkheden.

Tussen Steenbeemden en de Grote Netevallei

- Verstedelijkte as Kessel-Lier, de verkeersweg en de spoorweg met een sterke barrièrewerking
- De sterke verstedelijking van het gebied dat natuurlijke verbindingsmogelijkheden sterk beperkt zijn in dit tussenliggende gebied.
- Een park en een militair domein vormen grote stapstenen
- Enkele uitsparingen in het verstedelijk gebied (park Torenven en het voormalig militair domein Salvator) vormen de basis van de verbindingsmogelijkheden.

Tussen het oud Fort en het Goor

- Barrièrewerking door verstedelijking
- Het Oud Fort ligt wat geïsoleerd in een gebied onder verstedelingsdruk binnen de verstedelijkte as Lier-Bouwel. Het dichtst bijgelegen zwaartepunt binnen de natuurlijke structuur is het Goor, gescheiden van het Fort door woonlinten en verspreide bebouwing.
- Valleien en bosfragmenten als drager van verbinding
- Enkele kleinere waterloopjes vormen een (potentiële) natuurlijke verbinding tussen beide. Daarnaast zijn er ook enkel bosfragmenten als stapstenen.

7 Ecologische processen

veenvorming

Veeenvorming is een proces dat optreedt onder permanent hoge grondwaterstand hetgeen een zuurstofarme toestand creëert in de bovenste lagen van de bodem. De activiteit van micro-organismen die instaan voor de afbraak van afgestorven plantenmateriaal, neemt sterk af onder deze zuurstofarme omstandigheden. Het gevolg is dat de aanvoer van organische materiaal groter is dan de afbraak ervan zodat

een aangroei optreedt, hetgeen veenvorming wordt genoemd. Dergelijke hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen in valleien en soms ook in depressies. Veen creëert bijzonder uitgangskondities voor het natuurlijk leven. Op veengronden komen dan ook waardevolle vegetatietypes voor met soorten die als (zeer) zeldzaam kunnen beschouwd worden.

Vooraf in de loop van de 20^{ste} eeuw is op vele plaatsen door cultuurtechnische ingrepen de grondwaterstand kunstmatig verlaagd, zodat het proces van veenvorming daar ophoudt en zelfs opnieuw een afbraak van veen kan optreden. Doordat het effect van ingrepen in de waterhuishouding op grote schaal voelbaar is, ook buiten de doelgebieden, kan de invloed hiervan groot zijn. Zo kunnen de fysische omstandigheden van waardevolle vegetaties dermate wijzigen dat ook de biotopen zelf verdwijnen. Een belangrijk neveneffect van de afbraak van veen is bovendien het vermestingseffect: bij de afbraak komen op korte tijd nutriënten (stikstof en fosfor) in het milieu terecht. De gebieden waar veenvorming optreedt of de natuurlijke omstandigheden van dien aard zijn dat het proces kan optreden, verdienen daarom bijzondere aandacht binnen de natuurlijke structuur.

Tabel 4.4: gebieden met veenvorming

Veeenvorming
Vallei Kleine Nete – Steenbeemden
Vallei Kleine Nete – Vogelzang
Vallei Grote Nete – grensgebied Lier-Berlaar
Vallei Grote Nete - Kruiskensberg
Depressie van het Goor
Vallei van de Nijlense Beek

Infiltratie-kwel

De grondwaterstand op een bepaalde plaats wordt bepaald door bovengrondse aanvoer via het hemelwater of overstromingswater enerzijds en door laterale aan- en afvoer onder de grond anderzijds. Deze grondwaterstromen worden bepaald door het reliëf en de aard van het moedermateriaal. Lager gelegen gebieden fungeren daarbij als putgebied, de hoger gelegen gebieden als brongebied (infiltratiegebied): regenwater infiltreert op de hoger gelegen delen en wordt via grondwaterstromen geaccumuleerd in de lager gelegen gebieden. Een dergelijk bron – put patroon doet zich voor op verschillende schaalniveaus.

Op regionale schaal fungeren de Kempische cuesta en het Kempisch Plateau als brongebied, terwijl Nijlen gelegen is in een putgebied. Dit verklaart waarom de grondwaterstromen hoofdzakelijk noordoost – zuidwest verlopen. Maar ook op kleinere schaal komen dergelijke bron – put relaties voor. De valleien en depressies vormen daarbij de putgebieden, de interfluvia zoals landruggen als infiltratiegebied.

Op die manier kunnen in valleien en depressies situaties ontstaan waarbij het grondwater opgestuwd wordt tot boven het maaiveld. Dit verschijnsel heet “kwel”. Kwelsituaties geven aanleiding tot bijzondere fysische omstandigheden waar specifieke vegetatievormen voorkomen, die tegelijk zeldzaam en waardevol zijn. Het instandhouden van kwel is niet enkel verbonden met het kwelgebied zelf, maar ook met de infiltratiegebieden. Een vermindering van de infiltratiemogelijkheden kan leiden tot een verdwijnen van de kwelsituatie; ook verontreiniging in de infiltratiegebieden kan kwelmilieus aantasten.

In Nijlen is deze materie slechts zeer fragmentarisch gekend en berusten infiltratie-kwelrelaties meestal op aanwijzingen en vermoedens. In de eerste plaats gaat de aandacht naar de biologisch waardevolle putgebieden waarbij de infiltratiegebieden nog hoofdzakelijk onbebouwd zijn. Of binnen de putgebieden ook daadwerkelijk kwel optreedt, is niet altijd geweten. Voor een aantal gebieden bestaat hier wel een zeer grote waarschijnlijkheid

Tabel 4.5: infiltratie- en kwelgebieden

Ecologisch proces	Aandachtsgebied
infiltratie	Kesselse Heide
	Bart –Bogaertsheide
	Salvator
	De Halm – Waaiberg
	Groene lappendekens
kwel	Vallei Kleine Nete – Steenbeemden
	Vallei Kleine Nete – Vogelzang
	Vallei Grote Nete – ten westen van Bart
	Vallei Grote Nete – Kruiskensberg
	Vallei Visbeek – nabij monding
	Zwart Water
	Goor
	Gooraard

Winteroverstromingen

De wisselwerking tussen waterloop, bodenvorming en vegetatie vormt de basis van dit ecologisch proces. Voór de grootschalige ingrepen in de waterhuishouding waren winteroverstromingen een zeer normaal fenomeen in de meeste valleigebieden. Getuige daarvan zijn de alluviale bodems die precies ontstaan o.i.v. deze overstromingen. Op die manier werd een vallei gekenmerkt door een zomerbedding en een veel bredere winterbedding. De gronden binnen de winterbedding werden veelal beheerd als beemden. Precies vanwege de fysische beperkingen is het bodemgebruik meestal extensief en de graad van natuurlijkheid hoog in dergelijke gebieden.

Door kanalisatie, indijking en ontwatering zijn winteroverstromingen een zeldzaamheid geworden.

In Nijlen zijn de voornaamste alluviale gebieden gelegen in de vallei van de Kleine Nete, Grote Nete en rond Elzen. Delen van de valleien van Grote Nete en Kleine Nete hebben de bestemming overstromingsgebied volgens het gewestplan. Echte overstromingen komen er sinds de sigmawerken nog maar zelden en op kleine schaal voor (zeer natte winterperiodes).

V SECTORALE ANALYSE LANDBOUW

1 Methodiek sectorstudie landbouw

In dit sectoraal onderzoek wordt een analyse gemaakt van de agrarische structuur door een positionering van de landbouwsector t.o.v. een ruimere regionale context en door een grondige analyse van de landbouw binnen de gemeente. Deze analyse gebeurt zowel vanuit bedrijfseconomisch als vanuit ruimtelijk perspectief. Speciale aandacht gaat daarbij naar recente ontwikkelingen en trends.

De analyse tot op niveau van deelgebieden verschaft inzicht in de differentiatie van de agrarische structuur binnen de gemeente en moet het mogelijk maken om uitspraken te doen m.b.t. de gewenste structuur. De sectorale deelnota heeft tevens als doel de agrarische sector te positioneren t.o.v. andere sectoren die tevens aanspraak maken op een deel van de open ruimte.

Bedrijfseconomische gegevens worden geanalyseerd tot op het niveau van de individuele bedrijven. Bij weergave of voorstelling ervan wordt evenwel een steeds een bundeling gemaakt van meerdere bedrijven (bijvoorbeeld per deelgebied) teneinde de privacy te respecteren. Op basis van de landbouwbedrijfskenmerken worden de bedrijven gecategoriseerd binnen een gestandaardiseerde typologie (zie verder). De ruimtelijke weerslag van deze typologie vormt de basis voor de differentiatie van de agrarische structuur (agrarische eenheden). Hiertoe worden ruimtelijke beleidscategorieën met specifieke ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt.

De belangrijkste gehanteerde bronnen zijn de statistische data van het NIS en de (digitale) ruimtelijke gegevens van de mestbank. Tevens wordt gebruik gemaakt van de inventarisatie van de Boerenbond inzake agrarisch bodemgebruik. Deze bronnenstudie wordt aangevuld met GIS-analyses, terreinverkenning en gesprekken met de landbouworganisaties.

2 Landbouweconomische analyse

De landbouwsector van Nijlen werd aan een grondige landbouweconomische analyse op gemeentelijk niveau onderworpen. Op basis van de gegevens van het NIS resulterend uit de 15 mei –landbouwellingen, werd een evolutie in de landbouwsector van Nijlen geschetst sinds de jaren '50. De teelten, de veestapel en de landbouwbedrijven werden nader geanalyseerd. De resultaten van deze analyse volgen hierna.

2.1 Agrarische productie en bodemgebruik: recente evolutie en trends

2.1.1 Bedrijfs grootte en gewaskeuze

Sterke schaalvergroting van de bedrijven

Tabel 4.6: Evolutie van totale oppervlakte cultuurgrond

	1955	1975	1985	1990	1993	1997
Tot opp cultuurgrond	1684,21	1104	884,52	872,79	1069,85	975,09
Aantal bedrijven	334	148	86	72	68	56
Ha/bedrijf	5,0	7,5	10,3	12,1	15,7	17,4

Bron : NIS, 15 mei telling

Het aantal bedrijven is sinds 1955 sterk gedaald, terwijl de oppervlakte cultuurgrond slechts ongeveer gehalveerd is. Hierdoor is de gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf tot meer dan 17 ha gestegen. In Vlaanderen bedroeg de gemiddelde bedrijfsoppervlakte in 1997 net iets meer dan 14 ha. De stijging in 1993 kan te maken hebben met de manier van tellen, maar kan ook een anticipatie zijn op Europese subsidieregelingen. Boerenbond inventariseerde 1647 ha landbouwgrond op grondgebied Nijlen, met inbegrip van stallen en aanhorigheden. Zelfs met een tarra percentage van 10 %, zoals gebruikt door Viaene (1993)¹ in de sectorstudie Landbouw uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, lijkt een netto landbouwoppervlakte van 1482 ha een vrij hoge schatting. Bij de mestbank werd 1220 ha landbouwgrond op 65 bedrijven aangegeven.

Meer tijdelijk grasland ten koste van permanente weiden

Tabel 4.7 : Evolutie van oppervlakte weiland en grasland

¹ Viaene, J., et al. (1993). Landbouw en ruimte in Vlaanderen.

		1955	1975	1985	1990	1997
<i>totaal cultuurgrond</i>	ha	1684,21	1104,00	884,52	872,794	975,09
<i>weiden/grasland</i>	ha	972,52	836,18	620,07	554,16	560,83
	<i>tijdelijk</i>	38,22	90,79	38	95,95	246,57
	<i>blijvend</i>	934,3	745,39	582,07	458,21	314,26

De oppervlakte cultuurgrond gebruikt als permanent grasland is sterk gedaald. Historisch gezien worden nattere en minder vruchtbare gronden als hooiland of als weiland gebruikt. Door allerlei ruimtelijke evoluties (o.a. stijgende bebouwingsdruk) wordt de landbouw steeds meer gedwongen om die marginale gronden intensiever te gebruiken. Een groot deel van het blijvend grasland werd gescheurd en omgezet tot bouwland.

Teeltkeuze in het teken van de groenvoederwinning met recent een gestage groei van het maïsareaal

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie van de oppervlakte weiland, granen voor dierlijke consumptie (korrelmaïs) en voedergrassen.

Tabel 4.8: evolutie weiland, granen voor dierlijke consumptie en voedergrassen

		1955	1975	1985	1990	1997
<i>weiden/grasland</i>	ha	972,5	836,2	620,1	554,2	560,8
<i>wortel/knol</i>	ha	160,6	59,6	4,9	5,1	1,5
<i>groenvoeder</i>	ha	50,1	133,3	226,6	253,6	382,5
	<i>klaver</i>	14,5	0,2	0,0	0,0	1,0
	<i>maïs</i>	11,3	131,4	226,6	232,8	381,5
	<i>andere</i>	24,3	1,7	0,0	20,8	0,0
<i>peulvruchten</i>	ha	0,4	0,1	0,0	0,7	7,7
<i>Totaal voeder</i>	ha	1183,6	1029,2	851,6	813,5	952,5
<i>Totale cultuuroppervlakte</i>	ha	1684,2	1104,0	884,5	872,8	975,1
<i>% dierlijke consumptie / tot</i>		70,27	93,22	96,28	93,21	97,68

Bron: Nis, 15 mei telling

Hieruit blijkt het grote belang van de veehouderij in Nijlen. Het overgrote deel van de cultuurgrond wordt gebruikt voor de voederwinning en bijna 80% van de bedrijven heeft één of meerdere weiden of grasland. Klaver is een zeer eiwitrijk voeder en kan ook gebruikt worden als groenbemester. Een landbouw die volledig ten dienste staat

van het vee en de veevoeding heeft schaal- en specialisatievoordelen, maar houdt ook economische en fyto-sanitaire risico's in.

Grote delen van wat voorheen eeuwenlang als grasland of hooiland werd gebruikt, wordt nu ingeschakeld in een teeltrotatie met maïs. Maïs besloeg in 1997 39% van het cultuurareaal. Maïs is niet alleen een combinatieteelt, maar ook een verlate teelt. Pas laat in het voorjaar moet de akker betreden worden voor een eerste bewerking. Hierdoor zijn de nattere gronden bruikbaar voor de maïsenteelt. Het grootste deel van de groenvoedermaïs is de melk- of deegrijpe maïs. Deze wordt geoogst terwijl de kolf zich nog aan het vormen is en dient als voeding tijdens de 180 dagen stalperiode van het rundvee. Het andere gedeelte van de voedermaïs is maïs waarvan de kolf zich volledig gevormd heeft, die in vochtige toestand bewaard wordt en eveneens als rundveevoeder gebruikt wordt. De korrelmaïs, die vochtig of droog geoogst wordt, kan als varkensvoeder gebruikt worden.

Tabel 4.9: evolutie van de totale oppervlakte maïs

		1955	1975	1985	1990	1997
<i>melkmaïs</i>	ha	9,07	131,41	226,61	202,35	231,45
<i>maïs: vochtige bewaring</i>	ha	0	0	0	30	69,25
<i>korrelmaïs</i>	ha	2,23	0	0	0,4	80,84
<i>totaal maïs</i>		11,3	131,41	226,61	232,75	381,54
<i>totale opp.</i>	ha	1684,21	1104	884,52	872,794	975,09
<i>% maïsareaal</i>		0.67	11.9	25.62	26.66	39.13

Bron: NIS 15 mei telling

Marginaal aandeel van teelten voor menselijke consumptie

In 1955 werd op nog bijna 400ha cultuurgrond granen verbouwd. Twee derde daarvan waren broodgranen, voornamelijk rogge. Haver, bijna uitsluitend gebruikt als paardenvoeder, nam het gros van de rest van het areaal in. In 1985 is het areaal granen teruggevallen tot 7ha. De opkomst van de korrelmaïs zorgt er echter voor dat het areaal granen teug uitbreidt tot een kleine 100ha in 1997.

Tabel 4.10: teelten voor menselijke consumptie

		1955	1975	1985	1990	1997
Granen	ha	263,56	29,25	6,19	32,33	13,66
Aardappelen	ha	99,53	13,69	2,82	1,76	0,46
groenteteelt open lucht	ha	2,96	4,45	4,17	3,66	2,5
fruitteelt open lucht	ha	4,86	0,94	1	0,13	0
sierteelt open lucht	ha	0	0,03	0	0	0
boomkwekerij volle grond	ha	0,02	0,4	0,94	0,94	0,94
zaden/plantgoed open lucht	ha	0	0,05	0,57	0	0
serres	ha	0,324	1,3	1,66	1,574	2,458
eigen verbruik	ha	3,2	2,06	0,5	1,24	0
totaal menselijke consumptie	ha	374,45	52,17	17,85	41,63	20,02
totaal cultuurgrond	ha	1684,21	1104	884,52	872,79	975,09
% menselijke consumptie	%	22,23	4,73	2,02	4,77	2,05

bron: NIS 15 mei telling

Opvallend is dat de totale oppervlakte 'gewassen voor menselijke consumptie en niet-eetbare tuinbouwproducten' sterk gedaald is: van 22% in 1955 tot 20 ha of 2.05% in 1997. Nijlen specialiseert zich dus steeds meer in de richting van de productie van voedergewassen. De aardappelteelt is nagenoeg verdwenen (nog 3 bedrijven).

De invloed van de veiling van Sint-Katelijne-Waver is naar aantal tuinbouwbedrijven beperkt

Extensieve groenteteelt (3 bedrijven in Nijlen in 1997) komt veelal voor op middelgrote bedrijven en in vruchtafwisseling met akkerbouw. Een typisch gegeven voor Vlaanderen is dat de productie industrieel verwerkt wordt, maar dit is in Nijlen niet het geval. Intensieve groenteteelt komt voor op kleine gespecialiseerde familiebedrijfjes (1 bedrijf in Nijlen). Zij produceren vooral voor de verse markt. De glasteelt (4 bedrijven in 1997) neemt binnen de tuinbouw een bijzondere plaats in. Ze is sterk geëvolueerd naar specialisatie in enkele teelten, zoals sla en tomaten. De laatste jaren werd in Vlaanderen en ook in Nijlen omwille van de hevige concurrentie op de tomatenmarkt naar nieuwe gewassen gezocht. Uit de gegevens kan afgeleid worden dat Nijlen slechts aan de rand van de invloedzone van de veiling van Sint-Katelijne-Waver ligt. Het aantal tuinbouwbedrijven is gering en bovendien zijn de bedrijven relatief klein. Toch realiseren zij meer dan 20% van het Bruto Standaard Saldo van de gemeente.

Tabel 4.11: evolutie van de teeltoppervlakte onder serres

		1955	1975	1985	1990	1997
Serres	ha	0,324	1,3	1,66	1,574	2,458
Groente	m ²	3200	8700	12670	15740	24580
volle grond	m ²	3200	8700	11700	15740	14420
substr/hydro	m ²	0	0	0	0	9360
niet teelt opp	m ²	0	0	970	0	800
Fruit	m ²	0	2400	3930	0	0
Sier	m ²	40	1200	0	0	0
Zaden / plantgoed	m ²	0	700	0	0	0

Bron: NIS, 15 mei telling

2.1.2 Veestapel

Rundveeteelt: lichte verschuiving naar opfok en vleesproductie

Tabel 4.12: evolutie van de rundveestapel

	1985		1990		1997	
	Aantal dieren	Aantal bedrijven	Aantal dieren	Aantal bedrijven	Aantal dieren	Aantal bedrijven
Mestkalveren		0		0	33	3
Melkvee	2305		1776		1347	
Andere runderen	845		1288		1302	
waarvan opfok	577		950		936	
waarvan vlees	203		338		366	
onbekend	65				0	
Totaal runderen	3150	58 (80%)	3064	54 (79%)	2682	38 (68%)
# runderen / bedrijf		54,3		56,7		70,5

Bron : NIS, 15 mei telling

Opm. Niet ingevuld = niet beschikbaar.

Het aantal runderen per bedrijf is gestegen in de jaren '90. Ook in Nijlen komt dus de intensiveringstendens tot uiting. Het aandeel melkvee daalt ten voordele van het vleesvee. Deze trend werd eerder al door Lenders (1998) beschreven. Het aantal gemeenten in Vlaanderen *gespecialiseerd in melkvee* is tussen 1985 en 1995 teruggevallen van 20 (waaronder Nijlen) naar 5. Het grote deel van de gemeenten zijn

overgegaan naar de landbouwactiviteit *Rundveeveredeling overheersend*. Hierbij is ook Nijlen.

Aantal varkensbedrijven beperkt

Tabel 4.13: evolutie van de varkensbedrijven

	1985		1990		1997	
	Aantal dieren	Aantal bedrijven	Aantal dieren	Aantal bedrijven	Aantal dieren	Aantal bedrijven
Mestvarkens	968	11	2039	12	1149	4
Jonge varkens (<50 kg)	1330		1371		1282	
Fokvarkens	260		459		244	
Totaal varkens	2558	12 (16,5%)	3869	12 (18%)	2675	6 (11%)
# dieren/bedrijf		213		322		446

Bron : NIS, 15 mei telling

Opm. Niet ingevuld = niet beschikbaar.

Het aantal varkensbedrijven halveerde in de jaren '90. Het gemiddeld aantal varkens per bedrijf is laag te noemen in vergelijking met de provincie Antwerpen. In 1986 bedroeg de gemiddelde bedrijfsgrootte in de provincie al 334 varkens, in 1993 was dit al opgelopen tot 741 varkens per bedrijf. Voor Vlaanderen bedroeg het gemiddeld aantal dieren per bedrijf 732. De schaalvergroting die de varkenshouderij zo kenmerkt verloopt in Nijlen veel trager.

Pluimveesector expanderend

Tabel 4.14: Evolutie van de pluimveebedrijven

	1985		1990		1997	
	Aantal dieren	Aantal bedrijven	Aantal dieren	Aantal bedrijven	Aantal dieren	Aantal bedrijven
Leghennen	40	1	32585	4	24400	
Vleeskippen	15000	1	16000	1	33000	1
Fokhennen en hanen	0		0		25000	1
Overig pluimvee	0		0		60	1
Totaal pluimvee	15040		48585		82400	3

Bron : NIS, 15 mei telling

Opm. Niet ingevuld = niet beschikbaar.

De pluimveebedrijven hebben veelal voldoende dieren om van een middelgroot tot groot bedrijf te spreken. Economisch gezien zijn deze waarschijnlijk leefbare bedrijven. Op stapel zijnde Europese richtlijnen omtrent legbatterijen en de problemen met mestafzet van deze niet grondgebonden bedrijven maken de toekomst van deze bedrijven onzeker.

Runderen grootste mestproducenten

Tabel 4.15: evolutie van de procentuele verdeling van grootvee-eenheden, opgesplitst naar herkomst

	1985	1990	1997
Runderen	71,5	66,1	62,25
Varkens	10,4	16,3	14,49
Pluimvee	2,2	16,4	22,51
Andere	0,5	1,2	0,76
Totaal	100	100	100

Bron : NIS, 15 mei telling

Het aandeel runderen in het totale aantal rundvee-eenheden daalde gedurende de beschouwde periode, terwijl het aandeel pluimvee sterk steeg. De diergroep met het hoogste procentueel aandeel produceert dus ook de meeste mest. De mestproductie van pluimvee is op dit moment in Nijlen groter dan die van varkens.

2.1.3 Agrarische bedrijven in economisch perspectief

Sterke daling van het aantal bedrijven sinds wereldoorlog II

Tabel 4.16: aantal bedrijven sinds WOII

	1955	1975	1985	1990	1993	1997
Aantal bedrijven	334	148	86	72	68	56

Bron : NIS, 15 mei telling

Het aantal bedrijven is sinds 1955 sterk afgenomen. Slechts 16% van het aantal in 1955 blijft nog over in 1997. Deze evolutie is een weerspiegeling van de daling van het agrarisch bodemgebruik enerzijds, maar vooral van de schaalvergroting van de resterende bedrijven anderzijds.

Landbouw en veefokkerij vormen het zwaartepunt

Onderstaande tabellen geven aan dat de beroepsland- en tuinbouw minder dan 70% van de telplichtigen telt, maar wel bijna 90% van de cultuurgrond in gebruik heeft. Lenders (1998)² geeft aan dat in België de beroepsland- en tuinbouw in 1995 slechts 68% van alle telplichtige bedrijven vertegenwoordigde, maar wel 90% van de totale oppervlakte cultuurgrond gebruikt en 93 % van de economische productie voortbrengt. De cijfers voor Nijlen komen dus overeen met die voor België. Om bedrijfseconomische redenen en omwille van de mestproblematiek kan vermoed worden dat de vraag naar deze landbouwgrond minstens zal blijven.

Tabel 4.17: indeling van landbouwbedrijven naar types

Bedrijfstype		1990		1993		1997	
omschrijving	aangif- tecate- gorie	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Landbouw – veefok in hoofdberoep	1	48	66,7	43	63,2	34	60,7
Tuinbouw in hoofdberoep	2	4	5,6	4	5,9	6	10,7
Land- en tuinbouw in nevenberoep	3 – 4	19	26,4	20	29,4	14	25,0
Andere voortbrengers (instellingen ed.)	5 – 7	1	1,4	1	1,5	2	3,6
Totaal		72	100	68	100	56	100

Bron : NIS, 15 mei telling

Landbouw en veefokkerij in hoofdberoep (aangiftecategorie 1) is in Nijlen de belangrijkste productietak, zowel qua aantal bedrijven als qua oppervlakte cultuurgrond. Het aantal tuinbouwbedrijven stijgt lichtjes.

Tabel 4.18: indeling van cultuurgrond naar bedrijfstype

	1990		1993		1997	
	ha	%	ha	%	ha	%
Landbouw - veefok in hoofdberoep	759,03	87,0	942,02	88,1	839,69	86,1
Tuinbouw in hoofdberoep	6,27	0,7	4,56	0,4	29,6	3,0
Land- en tuinbouw in nevenberoep	97,36	11,2	106,72	10,0	75,25	7,7
Andere voortbrengers (instellingen ed.)	10,13	1,2	16,55	1,5	30,55	3,1
Totale opp.	872,79		1069,85		975,09	

Bron : NIS, 15 mei telling

Steeds meer middelgrote hoofdberoepslandbouwbedrijven

Het aandeel van bedrijven groter dan 20 ha stijgt. Het aantal grote bedrijven blijft echter nagenoeg constant. Door het verdwijnen van de kleine en middelgrote bedrijven stijgt echter wel hun aandeel. De gemiddelde bedrijfsgrootte evolueerde van 16 ha in 1990 tot bijna 25 ha in 1997.

² Lenders, S., (1998). DE LANDBOUWACTIVITEIT IN DE BELGISCHE GEMEENTEN / PROEVE VAN EEN TYPOLOGIE, Centrum voor landbouweconomie, Ministerie van Middenstand en Landbouw, 61 p.

Tabel 4.19: indeling van de hoofdberoepslandbouwbedrijven naar grootteklassen voor 1990-1993-1997

HA	1990		1993		1997	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
zonder teelt	3	6,3	1	2,3	1	2,9
0,01 < 2	1	2,1	2	4,7	1	2,9
		8,4		7,0		5,9
2 < 5	3	6,3	4	9,3	4	11,8
5 < 10	7	14,6	5	11,6	3	8,8
10 < 20	18	37,5	12	27,9	7	20,6
		58,3		48,8		41,2
20 < 30	9	18,8	6	14,0	4	11,8
30 < 50	7	14,6	12	27,9	13	38,2
50 < 80	-		-		1	2,9
> 80	-		1	2,3	-	
		33,3		44,2		52,9
Totaal aantal bedrijven	48		43		34	
Totale opp.	759,03 ha		942,02 ha		839,69 ha	

Bron : NIS, 15 mei telling

Lichte daling van het aantal niet-professionele en nevenberoepslandbouwers

Tabel 4.20: indeling van niet-professionele landbouwers naar de oppervlakte cultuurgrond

HA	1990	1993	1997
	AANTAL	AANTAL	AANTAL
Zonder teelt	3	6	3
0,01 < 2	6	2	2
2 < 5	3	4	4
5 < 10	5	4	3
10 < 20	1	3	1
20 < 30	0	1	1
30 < 50	1	0	0
Totaal aantal bedrijven	19	20	14
Totale oppervlakte cultuurgrond	97.36 ha	106.72 ha	75.25 ha

Bron : NIS, 15 mei telling

Deze landbouwers hebben gemiddeld zo'n 5 ha cultuurgrond. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bleef stabiel in de jaren '90. Het gaat veelal om kleine gemengde bedrijfjes, van vaak oudere boeren.

Tewerkstelling: daling van het aantal werkkrachten

Tabel 4.21: evolutie van de werkkrachten in de landbouw

	1990		1993		1997	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Bestendige werkkrachten	67	60,4	61	62,2	55	64,7
Onbestendige werkkrachten	44	39,6	37	37,8	30	35,3
Totale arbeidskrachten	111		98		85	
Aantal bedrijven	72		68		56	
Aantal werkkrachten / bedrijf	1,5		1,4		1,5	

Bron : NIS, 15 mei telling

Landbouw wordt steeds meer een zaak van enkele professionelen. Het aandeel bestendige arbeidskrachten neemt toe. Door de toenemende automatisering kan een middelgrote boerderij steeds vaker door één voltijds werkende persoon gerund worden. De sterkere daling van de onbestendige arbeidskrachten is een Vlaamse trend. Gemiddeld telt men in Nijlen anderhalve werkkraft (al dan niet bestendig) per bedrijf. In Vlaanderen is dat gemiddeld 1,8 werkkrachten per bedrijf. De totale werkgelegenheid in de landbouw neemt af. De landbouwsector zorgt in Nijlen amper voor 1,1 % van de totale werkgelegenheid. Dit is veel lager dan het provinciaal gemiddelde van 2,1 %. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met de onrechtstreekse tewerkstelling in de agribusiness-complexen³. Het economische multiplicatoreffect ten aanzien van de werkgelegenheid in de landbouw werd in 1991 op 1,8 geschat.

Kleiner aandeel jonge bedrijfsleiders met groot aandeel grond

De toekomstkansen van de land- en tuinbouwbedrijven op middellange termijn worden sterk bepaald door de leeftijd van de bedrijfsleiders en door de mate waarin opvolging voor oudere bedrijfsleiders aanwezig is. Het ontbreken van opvolgers bij landbouwbedrijven wijst op te verwachten grondmobiliteit en daarmee gepaard gaande fenomenen zoals overname, pachtoverdracht, met dikwijls als gevolg ook onttrekking van grond aan de landbouw. Het afwezig zijn van een opvolger heeft

³ Een agribusiness-complex wordt gedefinieerd als een verzameling verticaal samenhangende economische activiteiten verbonden met productie, verwerking en afzet van een agrarisch product. Tot deze activiteiten worden ook de met de agrarische productie samenhangende toeleverende en dienstverlenende bedrijven gerekend.

evenwel niet meteen te betekenen dat de bedrijfscontinuïteit niet voorzien is, noch minder dat de vrijkomende oppervlakte grond niet meer door de landbouw zou gebruikt worden.

Tabel 4.22: evolutie van de bedrijfsopvolging

	1990		1993		1997	
	Bedrijven	%	bedrijven	%	bedrijven	%
	72		68		56	
Nieuwe bedrijfsleiders in voorbije jaar	2		6		0	
Bedrijfsleiders < 50 jr.	27	37,5	30	44,1	26	46,4
Bedrijfsleiders > 50 jr.	45	62,5	38	55,9	30	53,6
<i>Met opvolging</i>	12	16,7	5	7,4	4	7,1
<i>Zonder opvolging</i>	31	43,1	27	39,7	21	37,5
<i>Weet nog niet</i>	2	2,8	6	8,8	5	8,9

Bron : NIS, 15 mei telling

Tabel 4.23: oppervlakte cultuurgrond in functie van bedrijfsopvolging

	1990		1993		1997	
	opp. cultuurgrond	%	opp. cultuurgrond	%	opp. cultuurgrond	%
	872,79		1069,85		975,09	
Bedrijfsleiders < 50 jr.	324,48	37,2	674,48	63,0	666,48	68,4
Bedrijfsleiders > 50 jr.	548,31	62,8	395,37	37,0	308,61	31,6
<i>Met opvolging</i>	249,24	28,6	83,14	7,8	83,73	8,6
<i>Zonder opvolging</i>	250,86	28,7	188,78	17,6	192,24	19,7
<i>Weet nog niet</i>	48,21	5,5	123,45	11,5	32,64	3,3

Bron : NIS, 15 mei telling

Het aandeel van jonge bedrijfsleiders neemt toe, evenals de oppervlakte cultuurgrond die zij bewerken. Begin jaren '90 vond een generatiewisseling plaats. Een heel aantal jongeren namen het (ouderlijk) bedrijf over. Het aandeel jonge bedrijfsleiders is in 1993 plots sterk gestegen, terwijl het aantal bedrijfsleiders ouder dan 50 met opvolging (dat in 1990 hoog was) sterk daalde.

Het totale aandeel van grond dat op korte en middellange termijn normaal gesproken in gebruik blijft voor professionele land- en tuinbouw is gestegen in de jaren '90. Dit is een algemene trend. Het percentage van 77 % voor Nijlen is vrij hoog.

2.2 Profiel van de landbouwbedrijven

2.2.1 Bedrijfstypologie: methodiek

Er wordt een typering opgesteld van de agrarische bedrijven die voorkomen op grondgebied Nijlen. Deze typering moet toelaten een functionele differentiatie op te stellen binnen de agrarische structuur. De typering kent drie invalshoeken:

- de mate dat het beroepslandbouw dan wel niet professionele landbouw betreft: hiervoor wordt gebruik gemaakt van de 15 mei telling van het NIS en de aangiftecategorie waarin de aangever zichzelf rangschikt.
- de mate dat er voor het bedrijf perspectieven bestaan voor een leefbare toekomst met als indicatoren: opvolging, BS,... Het BS (Bruto Saldo)⁴ is een maat voor de economische opbrengst van een teelt of een dier. Hiermee kunnen verschillende productierichtingen op één bedrijf vergeleken worden en kan bepaald worden wat de belangrijkste economische activiteit van een bedrijf is. Zoals eerder reeds vermeld zegt bedrijfsopvolging niet alles over de toekomst van een landbouwbedrijf. Een economisch leefbaar, modern landbouwbedrijf zonder opvolging maakt een goede kans om overgenomen te worden door een andere landbouwer.
- de aard van de landbouwkundige activiteiten die het bedrijf voert. Indien het BSS voor een bepaalde productierichting groter dan 50 % van het totale BSS is, dan wordt het bedrijf onder dat type gerangschikt.

De opbouw van de typologie bestaat uit twee symbolen, die elk een andere indeling vertegenwoordigen. Een eerste indeling wordt gemaakt op basis van een economische typering van elk bedrijf. Elk van de vier klassen daarin wordt voorgesteld door een letter, het eerste symbool in de typologie. Een tweede indeling wordt gemaakt voor de professionele volwaardige bedrijven en de professionele niet-volwaardige nevenberoepsbedrijven op basis van het type van de hoofdactiviteit. Deze verschillende klassen worden voorgesteld door een cijfercombinatie, het tweede symbool in de typologie.

⁴ Het bruto saldo van een landbouwproductie is de geldwaarde van de bruto-productie, waarvan men de belangrijkste bijhorende specifieke kosten aftrekt. Het bruto standaardsaldo (BSS) is dan de waarde van het bruto saldo die overeenstemt met de gemiddelde situatie in een bepaalde regio. Het ganse grondgebied België wordt hierbij als een regio beschouwd.

Tabel 4.24: eerste symbool; indeling op basis van economische typering

Hoofdingeling		aangiftecategorie*	BSS	1 ^e symbool
professioneel	volwaardig	1 – 2	> 1 miljoen	P
	niet volwaardig	1 – 2	< 1 miljoen	U
		3 – 4	> 0,5 miljoen	N
niet professioneel		3 – 4	< 0,5 miljoen	H

* aangiftecategorie 1: landbouwers en/of veehouders als hoofdberoep; 2: tuinbouwers als hoofdberoep; 3: landbouwers, veehouders en/of tuinbouwers als nevenberoep; 4: instellingen met land- of tuinbouwproductie of veehouderij

Tabel 4.25: tweede symbool; indeling op basis van de hoofdactiviteit

Bedrijfstype		
hoofdactiviteit	subtype	2 ^e symbool
1. akkerbouw	akkerbouwbedrijf	1
2. tuinbouw	tuinbouw in open lucht	2.1
	tuinbouw onder glas in volle grond	2.2
	tuinbouw onder glas op substraat	2.3
	tuinbouw niet eetbare producten (NET)	2.4
3. rundveehouderij	grondgebonden melkvee	3.1
	grondgebonden vleesvee	3.2
	grondgebonden opfok	3.3
4. veredeling	veredeling kippen	4.1
	veredeling varkens	4.2
	veredeling mestkalveren	4.3
5. gemengd	gemengd bedrijf	5
6. andere dieren	andere dieren	6
7. andere	loonwerker zonder grond	7.1
	groenvoederteelt zonder dieren	7.2

2.2.2 Landbouwbedrijfstypes in Nijlen

Toepassing van de typologie op de landbouwbedrijven die in Nijlen aangifte deden bij de landbouwtelling van 15 mei 1999 levert volgend beeld. Het aangeduide percentage BSS heeft betrekking op het totale BSS dat door de betrokken groep van bedrijven gerealiseerd wordt, inclusief de BSS - bedragen van de eventuele kleinere activiteiten die niet specifiek zijn voor dat type, maar een diversificatie vormen binnen het bedrijf.

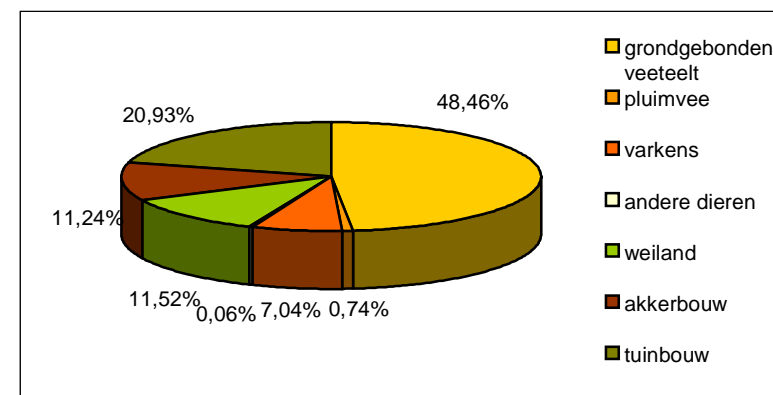
Tabel 4.26: landbouwbedrijfstypes in Nijlen

Bedrijfstype	bedrijven %	cultuurgrond %	BSS %
Professioneel, volwaardig	59.62	85.66	93.92
p2.2 tuinbouw glas volle grond	7.69	2.66	18.59
p2.3 tuinbouw glas substraat	1.92	0.10	2.74
p2.4 tuinbouw NET	1.92	0.09	0.69
totaal tuinbouw	11.54	2.85	22.03
p3.1 grondgebonden melkvee	32.69	72.02	55.47
p3.2 grondgebonden vleesvee	3.85	4.14	4.28
p3.3 grondgebonden opfok	3.85	2.49	2.33
totaal grondgebonden veeteelt	40.38	78.65	62.08
P4.2 veredeling varkens	5.77	0.48	4.69
totaal grondloze veredeling	5.77	0.48	4.69
p5 gemengd bedrijf	1.92	3.68	5.11
totaal andere	1.92	3.68	5.11
professioneel, niet-volwaardig nevenberoep	7.69	4.09	2.25
n3.3 Grondgebonden opfok	3.85	1.67	1.01
n4.2 Veredeling varkens	1.92	0.92	0.38
n5 gemengd	1.92	1.5	0.85
professioneel, niet-volwaardig uitbollend	15.38	6.89	2.44
niet – professioneel	17.31	3.36	1.40

De professionele volwaardige landbouw vertegenwoordigt nagenoeg 94 % van de productiewaarde en heeft 85 % van de cultuurgronden in gebruik. Zowel in termen van BSS als cultuurgrond nemen de grondgebonden veeteeltbedrijven het grootste aandeel in. De landbouw in Nijlen steunt dan ook voornamelijk op de pijler van de grondgebonden veeteelt.

2.3 Agrarische subsectoren

Op basis van de bedrijfsgegevens van de 15 mei landbouw telling en de ligging van de verschillende bedrijven kan voor de gemeente (en de verschillende deelgebieden) berekend worden wat de economische waarde (totale BSS) is van elke subsector. Deze berekening gebeurt niet meer per bedrijfseenheid en bedrijfstype, maar op basis van de effectieve productie van elke subsector over de bedrijfsgrenzen heen. Voor Nijlen geeft dit het volgende beeld.



Figuur 4.1: economisch belang (procentueel aandeel BSS) van de verschillende subsectoren

3 Ruimtelijke analyse

3.1 Bodem en bodemgeschiktheid

3.1.1 Bodem

Bij de bespreking van de bestaande ruimtelijke mesostructuur van Nijlen wordt in de eerste plaats ook aandacht besteed aan het fysisch systeem als drager van de ruimtelijke structuur. Voor een bespreking van de bodem in Nijlen wordt dan ook verwezen naar dat onderdeel van het document.

3.1.2 Bodemgeschiktheid

Ruimtebehoevende activiteiten stellen elk hun specifieke eisen aan de ruimtelijke eenheid waarin ze gesitueerd zijn. Voor toepassingen in de land- en tuinbouw is

bodemgeschiktheid zeker één van de relevante parameters. Ongeacht de mogelijkheden van de moderne landbouw blijft de inherente bodemgeschiktheid een interessante indicator.

Voor interpretatie van bodemgeschiktheden wordt gebruik gemaakt van de digitale bodemgeschiktheidskaart van de provincie Antwerpen⁵. Bij de interpretatie van deze kaart en afgeleide geschiktheidskaarten dient steeds de beperktheid van de kaart in rekening gebracht te worden: de bodemkundige informatie vervat in de bodemkaart (zijnde de fysische bodemeigenschappen), belicht slechts een bepaald aspect van de “standplaatsgeschiktheid”, nl. de intrinsieke natuurlijke vruchtbaarheid, gebonden aan de bodemserie. Daarbij zijn o.m. de mogelijkheden tot bodemverbetering door bijkomende teelt- en cultuurtechnische ingrepen⁶ buiten beschouwing gelaten. Andere parameters die mede de geschiktheid voor specifieke land- en tuinbouwtoepassingen bepalen, zijn:

- chemische en biologische bodemkenmerken
- klimatologische gegevens: temperatuur, zonneschijn en neerslag
- hydrologie
- de fytotechnische kenmerken: cultivar, plantafstand, zaai- en/of planttijd, oogstdatum en groeiduur, oogstwijze, fytosanitaire maatregelen
- socio-economische situatie

Bodemgeschiktheid voor permanente weide

Alle natte gronden met permanente waterstand op matige diepte zijn geschikt voor weidebouw. De zeer natte gronden moeten kunstmatig gedraineerd worden voor graasweiden. De bodemeisen voor hooiweiden zijn lager dan die voor graasweiden. Een algemene verzorging is uiteraard wel noodzakelijk.

Matig vochtige lemige zandbodems met humeuze bovengrond zijn goed geschikt voor landbouw. De echt zandige bodems zijn niet of matig geschikt voor weidebouw. Slechts indien ze voldoende vochtig zijn, komen ze in aanmerking voor ‘late’ teelten. Deze gronden worden vaak gecatalogeerd als gronden met ‘gestoorde waterhuishouding.’ Zij zijn pas laat in het voorjaar droog genoeg voor betreding en bewerking. Slechts via grote cultuurtechnische ingrepen (drainage, onderhouden en verhogen van dijken) kunnen deze gronden voor andere teelten dan weiland geschikt gemaakt worden.

⁵ Naar aanleiding van de actualisatie van de bodemkaart van België voor de provincie Antwerpen, werd door de provinciale GIS-cel een bodemgeschiktheidskaart gekoppeld aan de geactualiseerde bodemkaart. Aan de verschillende bodemtypes werd een geschiktheidsklasse toegekend voor een 10-tal teelten (permanente grasland, akkerbouw, maïs, ...). Dit gebeurde onder de vleugels van een werkgroep van deskundigen.

⁶ De effecten van grootschalige cultuurtechnische ingrepen in het kader van ruilverkaveling, e.d. zijn reeds in rekening gebracht (= actualisatie van de oude bodemkaart).

Matig vochtige, lichte zandleemgronden komen veel voor in Nijlen en zijn zonder grote technische ingrepen goed geschikt als weide.

Grote delen van Nijlen worden aangeduid als zeer geschikt of geschikt voor permanent weiland. Deze zijn voornamelijk te vinden in de valleien van de rivieren en beken, o.a. de Nijlense beek, de Bevelse beek en de Lindekensbeek. De niet al te natte gronden zijn echter ook geschikt voor ‘verlate’ teelten als maïs.

Een heel aantal van deze gronden zijn op basis van hun bodemeigenschappen enkel geschikt voor weiland. Dit zijn de echte valleigronden van beken die nog weinig grootschalige cultuuringrepen hebben ondergaan. Deze gebieden komen in aanmerking voor verweving van landbouw en natuurwaarden, via een extensieve manier van bewerking (Bevelse beek, Nijlense beek, Bogaertse Heide, Kesselse heide – Goor). Ook een klei-zandsubstraat op geringe diepte (Bevelse beek) heeft een negatieve invloed op de waterhuishouding en maakt als dusdanig het gebied niet geschikt voor ander gebruik dan weiland.

Bodemgeschiktheid voor akkerbouw

Gezien de optimale voedingstoestand en vochthoudend vermogen geven de akkerbouwteelten de hoogste opbrengsten op zandleem- en leemgronden met een matige vochtigheid.

In de zandige Kempen zijn deze gronden schaars en overwegen de uitgesproken zandgronden. Nijlen behoort tot het zuidelijke deel van de Kempen met iets zwaardere texturen, waardoor een wat groter aandeel van de gronden een redelijke geschiktheid heeft voor akkerbouw. Vooral rond Kessel en Bevel komen zeer geschikte of geschikte gronden voor akkerbouw voor. Grote delen daarvan zijn echter ingekleurd als woongebied op het gewestplan en werden reeds verkaveld. In Bevel is hiervan een goed voorbeeld te zien. Het oorspronkelijke rijgehucht is sinds 1965 sterk uitgebreid op de lemig zandige plaggenbodems rond het gehucht.

Omnivalente gronden

Deze gronden zijn meestal zandlemig van textuur en matig vochtig. Ze komen vooral voor in het zuidelijk deel van Nijlen dat aansluit bij de zandleemstreek. Verder zijn het de matig vochtige plaggenbodems die sinds eeuwen onveranderd in landbouwgebruik zijn. De dikke, humusrijke bovenlaag verhoogt de bodemvruchtbaarheid en dus ook de bodemgeschiktheid. Delen daarvan zijn ingekleurd als woongebied en reeds verkaveld. Toch is in het centrale deel van de gemeente, tussen de drie kernen in, nog een groot gedeelte van de beste landbouwgronden in gebruik als landbouwgrond.

3.2 Ruimtelijke analyse van de cultuurgronden

De oppervlakte grond die door de landbouw ingenomen wordt, kan gedifferentieerd worden naar effectief gebruik. De basis van deze analyse is het digitaal bestand van de landbouwgebruikspcelen van de gemeente dat voor elk landbouwperceel informatie bevat met onder meer de oppervlakte en de gevoerde teelt. Dit bestand werd voor heel Vlaanderen opgemaakt door de Mestbank, afdeling van de Vlaamse Landmaatschappij. Met het oog op het berekenen en uitbetalen van vergoedingen aan landbouwbedrijven werden in 1998 alle landbouwgebruikspcelen in Vlaanderen geregistreerd.

Dit bestand geeft voor elk gebruikt landbouwperceel informatie over de gevoerde teelt. Deze teelten kunnen samengevat worden in een aantal teeltgroepen. Het is in functie van deze teeltgroepen dat het bodemgebruik geanalyseerd wordt.

Tabel 4.27: percentage oppervlakte van de verschillende teeltgroepen

Teeltgroep	%	Teelten
Aardappelen	0.05	Aardappelen
Granen	1.56	Zomergerst, wintertarwe, triticale, wintergerst
Grasland	58.06	Grasland
Groenten vers	0.23	Groenten voor vers gebruik
Maïs	36.50	Maïs
Voedergewassen, andere dan maïs	0.83	Voederbieten, ander vlinderbloemig gewas
Fruitteelt	0.13	Fruit (struiken+aardbeien)
Boomkwekerij	0.31	Boomkweek
Andere	0.58	
Braak	0.11	Braak
Gebouwen	1.62	Stal, andere gebouwen

Bron: Landbouwgebruikspcelen, Mestbank VLM, 1998

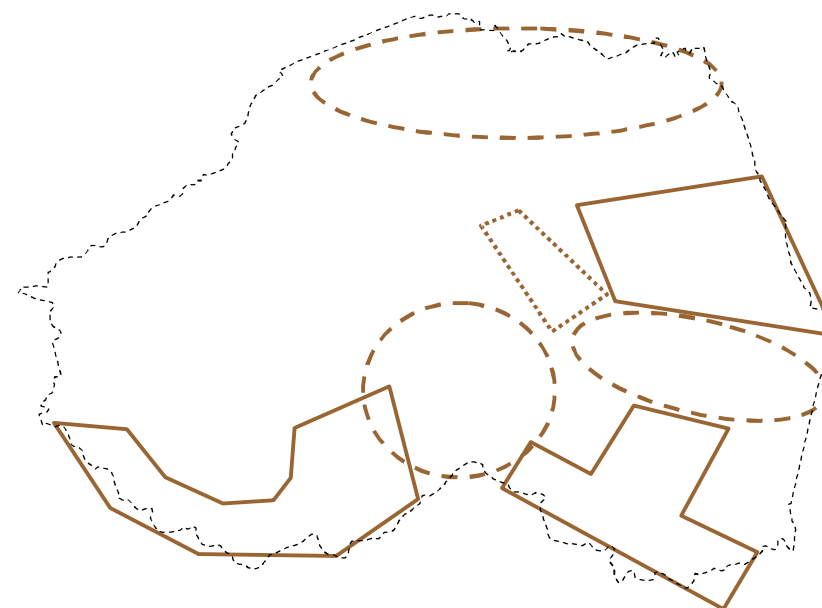
De tabel geeft voor de gemeente voor elke teelt het percentage van de totale oppervlakte van 1318 ha weer.

Uit de tabel blijkt dat nagenoeg de hele oppervlakte cultuurgrond ingenomen wordt door twee teelten die volledig in het teken staan van de dierlijke consumptie: grasland en maïs. Dit is kenmerkend voor de hele Kempen waar de grondgebonden veeteelt de ruimtelijke drager van de agrarische structuur is. Het grasland en de maïsakkers liggen verspreid over de gehele gemeente. In beperkte mate worden in Nijlen nog granen verbouwd.

4 Agrarische eenheden

Uit de voorgaande analyse blijkt dat de landbouw in Nijlen inzake morfologie, bodemgebruik en bedrijfstypologie een zekere ruimtelijke differentiatie vertoont. Landbouwkundig kan Nijlen op deze basis ingedeeld worden in deelgebieden die samen de gebieden van de bestaande agrarische structuur op gemeentelijk niveau vormen. Deze agrarische eenheden dienen als basis voor een gebiedsgericht, gedifferentieerd beleid.

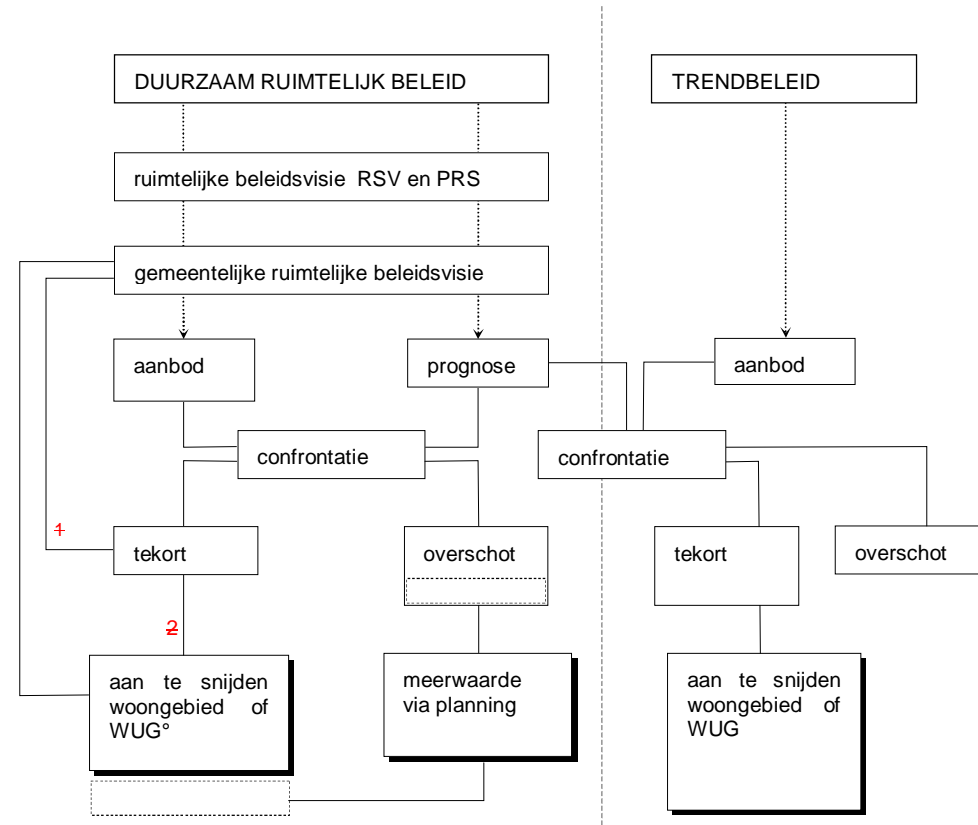
Figuur 4.2: Agrarische eenheden



VI ANALYSES WONINGBEHOEFTESTUDIE

Een belangrijk onderdeel van de deelnota wonen is de confrontatie tussen de behoefte aan woonegelegenheden en het huidige aanbod ervan. Deze confrontatie geeft ons de essentiële elementen om tot een ruimtelijke visie op huisvesting te komen. Het aanbod woningen wordt hierbij twee keer geanalyseerd. Enerzijds wordt de aanbodberekening gedaan bij een trendmatig opvullen van de bouwkvavels, anderzijds wordt een aanbodberekening gedaan volgens een duurzame ruimtelijke visie die is afgestemd op het beleidskader van de hogere structuurplannen en omzendbrief 97/03. Het schema hiernaast geeft de werkwijze weer voor de confrontatie.

Wanneer een trendmatig beleid de behoefte niet kan opvangen binnen het huidige aanbod en een duurzaam beleid wel, dan is dit een bewijs dat een onderbouwde ruimtelijke beleidsvisie inzake huisvesting zo snel mogelijk operationeel moet worden gemaakt. Is het aanbod volgens een duurzaam beleid nog altijd niet voldoende, dan kunnen in een aantal woonzones de beleidsopties in beperkte mate worden bijgestuurd. Als deze bijsturing nog altijd een tekort aangeeft, dient men een woon(uitbreidings)gebied aan te snijden. De keuze van deze woonzone moet uiteraard rekening houden met de ruimtelijke beleidsvisie.



° WUG = Woonuitbreidingsgebied

Figuur 4.3 Methodiek voor de invulling van de woningbehoefte

1 Demografische ontwikkelingen

1.1 Bevolkingsevolutie

1.1.1 Totale bevolkingsgroei op niveau van de regio

Wanneer we de evolutie van de bevolking in Nijlen bekijken dan valt op dat Nijlen sneller groeit dan de gemiddelde Antwerpse gemeente. Het aantal inwoners van de provincie Antwerpen is op 25 jaar tijd gestegen met 6% terwijl Nijlen steeg met 14%. Ten aanzien van het arrondissement sluit Nijlen qua bevolkingsgroei meer aan bij Turnhout dan bij Mechelen. In vergelijking met de buurgemeenten is deze stijging niet uitzonderlijk: Lier, Berlaar en Heist-o/d-Berg groeiden weliswaar trager resp. 3%, 7% en 11% maar Herenthout, Grobbendonk en Zandhoven veel sneller resp. 19%, 31% en 44%. Buitenmaats is de groei van Ranst waar de bevolking de laatste kwart eeuw praktisch verdubbelde (+97%).

Tabel 4.28 Evolutie van het aantal inwoners

Jaartal	1975	1982	1992	2000	evolutie '75-'00	
					abs.	index
Nijlen	17.848	18.883	19.660	20.423	2.575	114
Berlaar	9.528	9.437	9.759	10.150	622	107
Grobbendonk	7.974	8.727	9.816	10.449	2.475	131
Heist-o/d-Berg	33.617	34.792	35.736	37.233	3.616	111
Herenthout	6.979	7.234	7.885	8.302	1.323	119
Lier	31.355	31.304	31.393	32.192	837	103
Ranst	8.942	14.079	16.390	17.575	8.633	197
Zandhoven	8.421	9.647	11.089	12.085	3.664	144
Arr. Antwerpen	927.518	921.752	928.080	932.103	4.585	100
Arr. Mechelen	285.744	293.296	297.168	305.670	19.926	107
Arr. Turnhout	341.924	361.518	385.447	406.199	64.275	119
Prov. Antwerpen	1.555.186	1.576.566	1.610.695	1.643.972	88.786	106
Vlaanderen	5.527.094	5.641.579	5.794.857	5.940.251	413.157	107

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken op 1 januari van de betrokken jaren

1.1.2 Totale groei op niveau van de gemeente

tabel 4.29 geeft aan dat het groeitempo ruimtelijk gespreid is. De sterkste groei vond plaats in Kessel (+26%) gevolgd door Bevel (+13%). Nijlen is en blijft de grootste en best uitgeruste kern maar groeit het traagst (+8%).

tabel 4.29: Evolutie van het aantal inwoners per deelgemeente

jaartal	1975	1981	1991	2000	evolutie	
					abs.	index
Bevel	1.744	2.092	1.914	1.977	233	113
Kessel	5.504	5.821	6.763	6.945	1.441	126
Nijlen	10.600	10.846	10.901	11.487	887	108

Bron: NIS Bevolkingsstat. en gemeentelijke bevolkingscijfers (index 1975 = 100)

1.1.3 Natuurlijke en migratoire groei op niveau van de gemeente

Bij de verdere analyse van de bevolkingsgroei wordt een onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke groei (aantal geboorten – aantal overlijdens) en het migratiesaldo (aantal inwijkingen - aantal uitwijkingen). De bevolkingstoename in Nijlen was hoofdzakelijk het resultaat van inwijking. Over de periode 1970 – 2000 lag de migratoire groei met 63% ruim boven de 37% van het geboorteoverschot. Analyse van het recentere verleden toont een verdere verhoging van de migratoire groei ten aanzien van de jaren tachtig (75% / 58%).

Tabel 4.30 Evolutie van migratiesaldo en natuurlijke groei voor de hele gemeente

jaar	natuurlijke groei		migratiesaldo	
	abs.	%	abs.	%
1970	75	188%	-35	-88%
1971	119	51%	114	49%
1972	92	70%	40	30%
1973	31	18%	137	82%
1974	98	51%	93	49%
1975	38	40%	56	60%
1976	61	29%	148	71%
1977	64	31%	143	69%
1978	58	26%	161	74%
1979	16	15%	92	85%
1970-1979	65	41%	95	59%

1980	12	10%	106	90%
1981	67	75%	22	25%
1982	44	83%	9	17%
1983	30	48%	33	52%
1984	37	42%	51	58%
1985	-1	-1%	103	101%
1986	54	38%	87	62%
1987	29	153%	-10	-53%
1988	22	100%	0	0%
1989	38	37%	66	63%
1980-1989	33	42%	47	58%
1990	38	25%	114	75%
1991	22	34%	42	66%
1992	44	79%	12	21%
1993	7	4%	157	96%
1994	61	53%	54	47%
1995	37	37%	63	63%
1996	6	8%	65	92%
1997	22	17%	107	83%
1998	-5	-5%	115	105%
1999	15	188%	-7	-88%
1990-1999	25	25%	72	75%
Totaal	1231		2.138	
gem. 70-99	41	37%	71	63%

Bron: gemeentelijke bevolkingsstatistieken en NIS bevolkingsstatistieken

1.1.4 Natuurlijke en migratoire groei op niveau van de regio

Tabel 4.31 geeft de totale bevolkingsgroei als resultaat van het jaarlijks aantal geboorten, sterften, in- en uitwijkingen op niveau van de regio voor de periode 1990-2000.

Zoals hoger reeds vermeld is driekwart van de Nijlense bevolkingsgroei in de negentiger jaren het resultaat van inwijking. Ook elders in de regio groeit de bevolking hoofdzakelijk en soms zelfs uitsluitend door inwijking. Zo dient in de gemeenten Berlaar en Heist-o/d-Berg een gedeelte van de inwijking als compensatie voor de negatieve natuurlijke groei (sterftcijfer > geboortecijfer). De oostelijke gemeenten Herenthout en Grobbendonk staan minder onder druk, 'slechts' 55% van de bevolkingsgroei is het resultaat van inwijking. In de andere buurgemeenten is de situatie grotendeels vergelijkbaar met Nijlen.

Ten aanzien van de bovenregionale niveaus is Nijlen een gemeente met een uitgesproken migratoire groei (75%), Vlaanderen 62% en de provincie 59%. Maar in vergelijking met het eigen arrondissement Mechelen (86%) is de migratie eerder beperkt.

Tabel 4.31: Regionale bevolkingsgroei in de periode van 1 januari 1990 tot 2000

	natuurlijke groei		migratiesaldo		totaal
	abs.	procent	abs.	procent	abs.
Nijlen	244	25%	718	75%	962
Berlaar	-112	-25%	555	125%	443
Grobbendonk	419	45%	513	55%	932
Heist-o/d-Berg	-18	-1%	1.951	101%	1.933
Herenthout	208	45%	256	55%	464
Lier	159	11%	1.251	89%	1.410
Ranst	655	38%	1.054	62%	1.709
Zandhoven	346	24%	1.091	76%	1.437
Arr. Antwerpen	12.051	46%	14.040	54%	26.091
Arr. Mechelen	1.611	14%	10.111	86%	11.722
Arr. Turnhout	13.264	48%	14.454	52%	27.718
Prov. Antwerpen	26.928	41%	38.605	59%	65.533
Vlaanderen	93.722	38%	150.667	62%	244.389

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken op 1 januari voor 10 opeenvolgende jaren

1.1.5 Herkomst van de migraties

Ten aanzien van de tachtiger jaren is het aantal migratiebewegingen in Nijlen aanzienlijk toegenomen van ca.1.000 naar 1.400 bewegingen per jaar. Het is dan ook interessant om te weten vanwaar de mensen die in Nijlen komen wonen afkomstig zijn en waarheen de mensen die Nijlen verlaten, verhuizen. Tabel 4.32 geeft een overzicht van de migratiebewegingen gedurende zes opeenvolgende jaren op arrondissementeel niveau.

Tabel 4.32: Migraties van en naar Nijlen in de periode 1994-1999

arrondissement	Migratiesaldo					totaal '94-'98
	1994	1995	1996	1997	1998	
Antwerpen	70	94	114	148	150	576
Mechelen	11	61	24	-40	-12	44
Turnhout	-53	-85	-62	-21	-11	-232
Leuven	0	-18	-17	6	-5	-34
Hasselt	6	-6	-9	-6	0	-15
Halle-Vilvoorde	5	1	0	0	2	8
Sint-Niklaas	12	0	0	14	1	27
Andere*	0	1	0	11	-5	7

Bron: Gemeentebestuur Nijlen

De grootste instroom komt vanuit de Antwerpse regio. De instroom vanuit de Mechelse regio is de laatste jaren omgebogen naar een uitstroom vanuit Nijlen richting Mechelen. Ook opvallend is de grote uitwijking richting Kempen, het arrondissement Turnhout neemt een groot aandeel van deze uitstroom op. Om een gedetailleerder inzicht te krijgen in de herkomst van de inwijkingen werden alle inschrijvingen in de gemeente voor het jaar 1998 onderzocht.

Tabel 4.33: Immigratie op gemeentelijk niveau voor 1998

Herkomstgemeente	aankomsten	Leeftijdsgroepen					
		0 - 14	15 - 19	20 - 29	30 - 44	45 - 64	> 64
Antwerpen	165						
Aartselaar	1				1		
Antwerpen	63	15	2	12	24	8	2
Boechout	8			3	1	2	2
Borsbeek	7	2		1	4		
Brecht	1			1			
Edegem	8	3			2	3	
Kontich	5			3	1	1	
Lint	3	1		2			
Mortsel	10	2		4	3		1
Ranst	34	9		5	9	5	6
Zandhoven	18		1	11	4	2	
Zoersel	7	2		2	2	1	
Mechelen	138						
Berlaar	26	9		3	12	1	1
Heist-o/d-Berg	9			2	5	2	
Lier	93	15	6	24	31	8	9
Mechelen	5			2	2		1
Putte	5			1	1	2	1
Turnhout	51						
Geel	1		1				
Grobbendonk	22	4		9	4	2	3
Herentals	9			2	4	1	2
Herenthout	6	1		2	3		
Kasterlee	1			1			
Laakdal	3				3		
Lille	3		1		2		
Olen	2			2			
Turnhout	1			1			
Vorselaar	3			2	1		
Leuven	9						
Begijnendijk	7	3			4		
Rotselaar	2			1		1	
Andere	13		1	4	4	2	2
Buitenland	15	3	3	5	2	2	

Bron: Gemeentebestuur Nijlen

Wat opvalt is de grote immigratie vanuit Lier en Antwerpen. Ook de verstedelijkte buurgemeenten van Nijlen zorgen voor een aanzienlijke immigratie. Uit de leeftijds-groepen kan afgeleid worden dat de immigratie vanuit de stedelijke gebieden vooral wordt bepaald door jonge gezinnen met kinderen. Vanuit Lier is er ook een instroom van bejaarden die hun intrek nemen in het rusthuis van Kessel.

De stedelijke gebieden hebben een aandeel van 57% in de immigratie, de buitenge-biedkernen bepalen 43% van de immigratie. Nijlen neemt met 56% de grootste immigratiestroom op, Kessel volgt met 39% terwijl de immigratie in Bevel het kleinst is met slechts 5%.

1.2 Actuele bevolkingssamenstelling

1.2.1 Leeftijdsopbouw in vergelijking met de regio

Hieronder wordt de leeftijdsstructuur weergegeven in absolute aantallen en procenten van de totale bevolking op 1 januari 2000.

Nijlen profileert zich als een gemeente met een sterk vertegenwoordigde midden-groep: slechts 22% van de bevolking is jonger dan 20j.(prov. 23%, arr.23%), 62% behoort tot de middengroep (prov.60%, arr. 60%) en 16% is ouder dan 65j. (prov.17%, arr.18%).

Opmerkelijk is de leeftijdsstructuur van de buurgemeenten Ranst en Zandhoven. De sterke suburbane bevolkingsgroei (Tabel 25) binnen deze gemeenten resulteerde in een groot aantal jongeren (26%) en een gering aantal ouderen (14%). Lier en Ber-laar daarentegen vallen op door hun groot aandeel ouderen (resp.19% en 18%).

Tabel 4.34: Leeftijdsopbouw in vergelijking met de regio anno 2000

	<20j		20-64		>65j.		totaal	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs	
Nijlen	4.535	22	12.688	62	3.200	16	20.423	
Berlaar	2.228	22	6.059	60	1.863	18	10.150	
Grobbendonk	2.461	24	6.523	62	1.465	14	10.449	
Heist-o/d-Berg	7.903	21	23.149	62	6.181	17	37.233	
Herenthout	1.822	22	5.251	63	1.229	15	8.302	
Lier	6.972	22	19.130	59	6.089	19	32.191	
Ranst	4.545	26	10.644	61	2.386	14	17.575	
Zandhoven	3.089	26	7.349	61	1.647	14	12.085	
Arr. Antwerpen	216.116	23	549.936	59	166.051	18	932.103	
Arr.Mechelen	69.311	23	182.420	60	53.939	18	305.670	
Arr.Turnhout	95.687	24	252.588	62	57.924	14	406.199	
Prov.Antwerpen	381.114	23	984.944	60	277.914	17	1.643.972	
Vlaanderen	1.369.264	23	3.577.171	60	993.816	17	5.940.251	

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken 1.1.2000

1.2.2 Leeftijdsopbouw binnen de gemeente

Tabel 4.35 toont de leeftijdsstructuur van de bevolking per deelgemeente op 1 januari 2000. Deze cijfers verschillen licht van de gemeentelijke cijfers in tabel 4.29 omdat bij de statistische sectoren een gedeelte van de bevolking niet juist te lokaliseren valt.

Zoals reeds vermeld, is Nijlen een gemeente met een hoog aandeel inwoners in de middengroep. Dit is zeer uitgesproken in de deelgemeenten Bevel waar 64% van de inwoners tussen 20 en 64j. oud is. De geringe groei van de Nijlense kern tijdens de laatste decennia (tabel 26) uit zich in een groot aandeel ouderen (17%) terwijl de sterke groei in Kessel resulteerde in een structureel jongere bevolking.

Tabel 4.35: Leeftijdsopbouw binnen de gemeente

	<20j.		20-64j.		>64j.		totaal
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
Bevel	420	21	1.267	64	290	15	1.977
Kessel	1.577	23	4.359	63	1.009	15	6.945
Nijlen	2.535	22	7.054	61	1.898	17	11.487
totaal	4.532	22	12.680	62	3.197	16	20.409

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken: gegevens per statistische sector op 1.1.2000

1.2.3 Ontgroening en vergrijzing

In de periode 1981-2000 daalde het aandeel jongeren in de totale populatie met 8% terwijl het aandeel 65-plussers met 5% steeg. De middengroep kende een stijging van 3%. De ontgroening manifesteerde zich vooral in de tachtiger jaren (-6%) en is sindsdien duidelijk vertraagd (-2% in de periode 1991-2000). Toch zullen de effecten hiervan, samen met de verdere vergrijzing (de aankomende ouderen vertegenwoordigen 11,3% van de bevolking), in de toekomst leiden tot een verdere daling van de actieve bevolking.

Tabel 4.36: Evolutie van de leeftijdsopbouw in % van de totale bevolking

jaartal	1981	1991	2000
0 - 19 j.	30%	24%	22%
20 - 64 j.	59%	63%	62%
> 65 j.	11%	13%	16%

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken op 1 januari van de betrokken jaren

Naar wonen toe betekent dit ook dat het jaarlijks aantal nieuwe vragers op de woningmarkt weinig of niet zal wijzigen. Tegenover de daling van het aantal jongeren staat dat meer en meer jongeren starten als alleenstaande terwijl het aantal starters t.g.v. het ontbinden van huishoudens verder toeneemt. In de tachtiger jaren registreerden de gemeentelijke diensten gemiddeld 27 echtscheidingen per jaar, in de negentiger jaren is dit opgelopen tot 50 per jaar. Men zou kunnen stellen dat de demografische daling te niet gedaan wordt door gewijzigde sociologische omstandigheden (gezinsverdunding). In de veronderstelling dat ieder huwelijk en iedere echtscheiding zou gelijkgesteld worden met de vraag naar een woning, dan blijft de woningvraag in de negentiger jaren (137) praktisch even groot als die in de jaren tachtig (144).

Tegelijkertijd vermindert het aantal woningen dat vrijkomt t.g.v. overlijdens omdat het aantal ouderen niet alleen toeneemt maar ook omdat ze langer zelfstandig blijven wonen. De vergrijzing zou op termijn ook zijn weerslag kunnen hebben op de bouwtechnische kwaliteit van het woningbestand omdat deze bevolkingsgroep minder aandacht besteedt aan renovatie en onderhoud van de woning. Beide tendensen verhogen de vraag naar kleinere, aangepaste woningen.

1.2.4 Inkomensniveau binnen de gemeente

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de procentuele verdeling van het aantal belastingsaangiften naar inkomensklasse evenals het gemiddeld en mediaaninkomen op jaarbasis.

Het gemiddeld inkomen per inwoner steeg in de periode 1988-1998 met ca 69% van 232.000 BEF naar 392.000 BEF per jaar. De provincie en het arrondissement kenden over dezelfde periode een toename van resp. 57% en 65%. Ondanks deze aanzienlijke stijging ligt het gemiddeld inkomen per inwoner (392.000 BEF.) te Nijlen nog steeds lager dan het arrondissementeel, provinciaal en Vlaams niveau. Ook het gemiddeld inkomen per aangifte (928.000BEF per huishouden) situeert zich onder de andere niveaus.

Tabel 4.37: Evolutie van het inkomensniveau voor de gemeente Nijlen

	Nijlen				Arr.Mech.	Prov.Ant.	Vlaand.
	1982	1988	1992	1998	1998	1998	1998
<100.000	4%	4%	2%	2%	3%	3%	3%
100 000 - <250 000	10%	7%	4%	4%	4%	4%	4%
250 000 - <500 000	45%	38%	25%	18%	20%	19%	19%
500 000 - <700 000	22%	21%	23%	22%	19%	20%	19%
700 000 - <1 000 000	14%	18%	21%	22%	21%	21%	21%
1 000 000 en +	6%	11%	25%	33%	33%	33%	33%
Gem. inkomen per inwoner	190	232	315	392	447	445	437
Gem. inkomen per aangifte	508	593	787	927	947	952	956
Mediaaninkomen	438	507	659	752	743	746	751
Totaal aantal aangiften	7.059	7.557	7.886	8.595	183.545	766.898	2.705.386

Bron: NIS Fiscale statistieken: inkomen van de betreffende jaren

Het mediaaninkomen van 752.000BEF daarentegen overschrijdt alle hogere gemiddelden. Dit hoge mediaaninkomen is het gevolg van het grote aantal hoge inkomens (>1.000.000 BEF).

Alhoewel het aandeel lage inkomens met meer dan 35% daalde ten aanzien van 1982, beschikt anno 1998 nog steeds 24% van de bevolking over een inkomen dat lager ligt dan 500.000 BEF. Vooral de alleenstaanden en éénverdieners binnen deze inkomensklasse hebben het, in combinatie met de enger wordende huurmarkt, steeds moeilijker om een budgettair aangepaste woning te vinden.

De huisvestingsmaatschappijen hanteren momenteel bij de inschrijving van nieuwe kandidaat huurders een inkomensgrens van 930.400 BEF voor gehuwden, samenwonenden en alleenstaanden met kinderen te vermeerderen met 51.700 BEF per persoon ten laste (referentiejaar: inkomen 1998). Voor een volledig alleenstaande bedraagt de inkomensgrens 620.300 BEF. Bij het toekennen van hypothecaire leningen worden de inkomensgrenzen nog iets verder opgetrokken.

Gezien de hoogte van het mediaaninkomen (752.000 BEF) en het gemiddelde inkomen per aangifte (927.000 BEF) mag men ervan uitgaan dat een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt.

2 Ontwikkelingen in het woningbestand

De volgende beschrijvingen zijn hoofdzakelijk gebaseerd op cijfergegevens van de volks- en woningtelling uitgevoerd door het NIS in 1991. Deze cijfers vormen de dag van vandaag de meest recente bron van informatie maar moeten uiteraard met de nodige voorzichtigheid gehanteerd worden.

2.1 Aantallen

Het woningbestand in Nijlen neemt gestaag toe. Nijlen kent een groeitempo dat 3 % hoger ligt dan het Vlaams en provinciaal gemiddelde en groeit ook sneller dan de rest van het arrondissement. Ten aanzien van de meeste buurgemeenten ligt het groeitempo echter laag: Nijlen houdt wel gelijke tred met Berlaar(112) en Heist-o/d-Berg(114) maar de gemeenten Ranst, Zandhoven en Herenthout houden er een heel ander tempo op na, zij overstijgen alle gemiddelden met meer dan 10 %.

Tabel 4.38: Evolutie van het aantal woningen in Nijlen

	1981	1991	1981-1991	
			verschil	index
Nijlen	6.147	6.904	757	112
Lier	11.406	12.044	638	106
Ranst	4.548	5.508	960	121
Zandhoven	2.980	3.697	717	124
Herenthout	2.301	2.729	428	119
Berlaar	3.132	3.506	374	112
Heist-o/d-Berg	11.321	12.932	1.611	114
Grobbendonk	2.773	3.418	645	123
Arr. Mechelen	102.668	111.150	8.482	108
Arr. Antwerpen	351.303	372.129	20.826	106
Arr. Turnhout	114.533	133.606	19.073	117
Prov. Antw	568.504	616.885	48.381	109
Vlaanderen	1.961.481	2.141.557	180.076	109

Bron: NIS Volks en Woningtelling op 1/3/1981 en 1/3/1991

2.2 Ouderdom

In de volgende tabel wordt het aantal woningen van een bepaalde ouderdomsklasse weergegeven per gemeente.

Tabel 4.39: Aantallen en ouderdom van het woningbestand

Jaartal 1991	< 1946		1946-1980		1981-1991		bouwjaar onbekend	
Nijlen	1.437	20,8%	4.092	59,3%	868	12,6%	507	7,3%
Lier	4.053	33,7%	4.910	40,8%	1.072	8,9%	1.918	15,9%
Ranst	1.334	24,2%	2.779	50,5%	1.023	18,6%	372	5,4%
Zandhoven	748	20,2%	2.035	55,0%	699	18,9%	215	5,8%
Herenthout	471	17,3%	1.569	57,5%	478	17,5%	211	7,7%
Berlaar	951	27,1%	1.816	51,8%	426	12,2%	313	8,9%
Heist-o/d-Berg	2.630	20,3%	7.303	56,5%	1.614	12,5%	1.385	10,7%
Grobbendonk	597	17,5%	1.984	58,0%	591	17,3%	246	7,2%
Arr. Antw.	94.708	25,5%	191.222	51,4%	32.141	8,6%	54.058	14,5%
Arr. Mechelen	30.548	27,5%	56.237	50,6%	11.266	10,1%	13.099	11,8%
Arr. Turnhout	22.163	16,6%	79.727	59,7%	20.321	15,2%	11.395	8,5%
Vlaanderen	559.043	26,1%	1.113.510	52,0%	230.790	10,8%	238.214	11,1%

Bron : NIS volks- en woningtelling 1991

De woningen in Nijlen zijn ten opzichte van Vlaanderen en het Mechels arrondissement relatief jong, ten aanzien van de buurgemeenten die een grote groei hebben gekend, is het woningbestand ouder. Het aandeel woningen daterend van voor 1946 is in Nijlen lager dan in Vlaanderen en het arrondissement.

2.3 Aard van de woningen

Anno 1991 bestaat het woningbestand te Nijlen hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen (92,6%). Het aandeel appartementen blijft beperkt tot 7,4%. De kleinstedelijke gebieden Lier en Heist-op-den-Berg hebben uiteraard hogere aandelen appartementen maar in de rest van de regio komen slechts weinig appartementen voor.

Het aandeel woningen in 'open bebouwing' (49,5%) is hoog ten aanzien van het arrondissement (33%) en Vlaanderen (34%) maar binnen de regio niet opvallend. Zowel ten aanzien van de hogere niveaus als de regio beschikt Nijlen over een groot aandeel woningen in 'halfopen bebouwing' (32%). Het aandeel 'gesloten bebouwing' (11%) is ten aanzien van Vlaanderen en, het arrondissement aan de lage kant maar ten aanzien van de landelijke buurgemeenten eerder gemiddeld.

Tabel 4.40: Aard van de woningen

Jaartal 1991	ééngesinswoningen						appartementen	
	open bebouwing		halfopen		gesloten			
Nijlen	3.419	49,5%	2.216	32,1%	758	11,0%	511	7,4%
Lier	2.131	17,7%	1.585	13,2%	5.510	45,7%	2.812	23,3%
Ranst	2.863	52,0%	1.578	28,6%	561	10,2%	503	9,1%
Zandhoven	2.765	74,8%	496	13,4%	208	5,6%	226	6,1%
Herenthout	1.186	43,5%	860	31,5%	501	18,4%	180	6,6%
Berlaar	1.527	43,6%	1.089	31,1%	666	19,0%	224	6,4%
Heist-o/d-Berg	7.713	59,6%	2.382	18,4%	1.282	9,9%	1.545	11,9%
Grobbendonk	2.381	69,7%	563	16,5%	246	7,2%	228	6,7%
Arr. Antwerpen	60.602	16,3%	39.369	10,6%	99.013	26,6%	172.925	46,5%
Arr. Mechelen	36.433	32,8%	21.642	19,5%	34.116	30,7%	18.898	17,0%
Arr. Turnhout	73.799	55,2%	22.629	16,9%	20.988	15,7%	16.102	12,1%
Vlaanderen	732.290	34,2%	388.077	18,1%	560.167	26,2%	457.183	21,3%

Bron: NIS Volkstelling 1991

2.4 Comfort

Het aandeel woningen zonder klein comfort is in Vlaanderen over de periode 1981-1991 gehalveerd maar bedraagt toch nog 13,8% van het totaal aantal woningen. Ook Nijlen heeft deze dalende trend gevolgd, momenteel 13,5%. Tegelijkertijd heeft de grote inwijking ervoor gezorgd dat in Nijlen het aantal zeer goed uitgeruste woningen toenam. Anno 1991 is 45,1% van het woningbestand met groot comfort uitgerust t.o.v. 42,1% voor het Vlaamse gewest.

Toch is er nog een zekere inhaalbeweging nodig want het aandeel woningen met 'klein comfort' en 'zonder klein comfort' samen is groter dan in de meeste buurgemeenten.

Tabel 4.41: Comfort van de woningen in Nijlen en de regio

Jaartal 1991	zonder klein comfort		klein comfort ⁽¹⁾		middelmatig comfort		groot comfort ⁽³⁾	
	Nijlen	931	13,5%	2.083	30,2%	747	10,8%	3.115
Lier	1.741	14,5%	4.239	35,2%	1.656	13,7%	4.360	36,2%
Ranst	552	10,0%	1.482	26,9%	720	13,1%	2.737	49,6%
Zandhoven	337	9,1%	1.083	29,3%	385	10,4%	1.880	50,9%
Herenthout	321	11,8%	718	26,3%	406	14,9%	1.280	46,9%
Berlaar	516	14,7%	1.092	31,1%	397	11,3%	1.486	42,4%
Heist-o/d-Berg	2.074	16,0%	2.973	23,0%	1.863	14,4%	5.973	46,2%
Grobbendonk	397	11,6%	883	25,8%	491	14,4%	1.635	47,8%
Arr. Antw.	33.470	9,0%	91.160	24,5%	83.909	22,5%	162.184	43,6%
Arr. Mechelen	14.894	13,4%	32.549	29,3%	17.098	15,4%	46.238	41,6%
Arr. Turnhout	13.799	10,3%	30.252	22,6%	21.266	15,9%	67.953	50,9%
Vlaanderen	296.211	13,8%	577.129	26,9%	352.375	16,5%	901.352	42,1%

Bron: NIS Volks - en Woningtelling 1991 (1): stromend water + wc met waterspoeling + badkamer/stortbad (2): klein comfort + centrale verwarming (3): middelmatig comfort + keuken (min 4m²) + telefoon + auto

2.5 Beheersvorm

In onderstaande tabel wordt voor 1981 en 1991 het absoluut en procentueel aantal particuliere woningen naar bewoningstitel weergegeven.

In verhouding tot de omliggende arrondissementen en het Vlaamse Gewest beschikt Nijlen slechts over een beperkt aantal huurwoningen: 18,9% in 1991. Het aantal appartementen dat verhuurd wordt (4,4%), is over het algemeen lager dan in de meeste buurgemeenten. Belangrijk is de vaststelling dat de huurbeheersvorm in Nijlen een dalende trend vertoont.

Tabel 4.42: Evolutie van de huurbeheersvorm

	huurwoningen (1981)				huurwoningen (1991)			
	ééngesinshuis		appartement		ééngesinshuis		appartement	
Nijlen	1.114	18,1%	246	4,0%	999	14,5%	302	4,4%
Lier	3.535	31,0%	1.688	14,8%	2.714	22,5%	2.026	16,8%
Ranst	742	16,3%	261	5,7%	599	10,9%	283	5,1%
Zandhoven	428	14,4%	79	2,7%	446	12,1%	577	15,6%
Herenthout	564	24,5%	81	3,5%	420	15,4%	127	4,7%
Berlaar	706	22,5%	99	3,2%	618	17,6%	146	4,2%
Heist-o/d-B.	2.057	18,2%	727	6,4%	2.064	16,0%	1.061	8,2%
Grobbendonk	496	17,9%	42	1,5%	475	13,9%	162	4,7%
Arr. Antwerpen	38.061	10,8%	127.411	36,3%	30.538	8,2%	119.533	32,1%
Arr. Mechelen	22.822	22,2%	11.096	10,8%	19.857	17,9%	13.712	12,3%
Arr. Turnhout	20.563	18,0%	8.196	7,2%	19.507	14,6%	11.001	8,2%
Vlaanderen	375.794	19,2%	295.789	15,1%	329.518	15,4%	319.589	14,9%

Bron: Volks- en Woningtelling 1981 en 1991

Tabel 4.43: Evolutie van de koopbeheersvorm

	eigen-bewoonde woningen (1981)				eigen-bewoonde woningen (1991)			
	ééngesinshuis		appartement		ééngesinshuis		appartement	
Nijlen	4.620	75,2%	164	2,7%	5.359	77,6%	208	3,0%
Lier	5.638	49,4%	543	4,8%	6.486	53,9%	770	6,4%
Ranst	3.320	73,0%	214	4,7%	4.345	78,9%	217	3,9%
Zandhoven	2.394	80,3%	76	2,6%	3.005	81,3%	94	2,5%
Herenthout	1.582	68,8%	74	3,2%	2.099	76,9%	51	1,9%
Berlaar	2.261	72,2%	66	2,1%	2.628	75,0%	76	2,2%
Heist-o/d-B.	8.034	71,0%	497	4,4%	9.143	70,7%	471	3,6%
Grobbendonk	2.205	79,5%	24	0,9%	2.691	78,7%	66	1,9%
Arr. Antw.	137.035	39,0%	47.299	13,5%	166.596	44,8%	51.326	13,8%
Arr. Mechelen	62.069	60,5%	4.744	4,6%	71.616	64,4%	5.056	4,5%
Arr. Turnhout	81.728	71,4%	3.794	3,3%	96.994	72,6%	4.961	3,7%
Vlaanderen	1.158.421	59,1%	116.393	5,9%	1.329.573	62,1%	130.787	6,1%

Bron: NIS Volks- en Woningtelling 1981 en 1991

Ten aanzien van de omliggende arrondissementen en het Vlaamse Gewest beschikt Nijlen over een groot aandeel koopwoningen: 80,6% in 1991. Het aandeel appartementen in eigendom (3%), is in vergelijking met de hogere niveaus eerder laag maar ten aanzien van de buurgemeenten is dit een gemiddelde waarde. Belangrijk is de vaststelling dat de koopbeheersvorm in Nijlen een stijgende trend vertoont.

2.6 Perceelsoppervlakten voor bewoning

Er is een toename van de gemiddelde oppervlakte van een voor bewoning bebouwd perceel.

Tabel 4.44: Evolutie van de perceelsoppervlakte voor bewoning°

	opp/perc. (m²) 1985	opp/perc (m²) 1995	toename m²	toename %
Bonheiden	663	856	193	29
Bornem	508	589	81	16
Duffel	619	732	113	18
Heist-o/d-Berg	653	912	259	40
Lier	414	496	82	20
Berlaar	606	749	143	24
Nijlen	579	671	92	16
Putte	751	917	166	22
St. Kat.-Wa.	690	855	165	24
Arr. Turnhout	725	878	153	21
Arr. Mechelen	481	593	112	23
Vlaanderen	546	620	74	14

Bron: De bebouwde oppervlakte in Vlaanderen, stativaria 18, augustus 1997
 appartementen, buildings, huizen, hoeven en bijgebouwen

De oppervlakte is tussen 1985 en 1995 toegenomen van 579 m² naar 671 m². Dit is een stijging van 16 %, welke in vergelijking met de buurgemeenten niet overdreven groot is en vergelijkbaar is met het Vlaams gemiddelde (14 %). De stijging is echter relatief aangezien de huidige percelen nog steeds betrekkelijk klein zijn.

3 Bouw-, verkavelings- en verkoopactiviteiten

3.1 Bouw- en verkavelingsvergunningen

Onderstaande tabel geeft de afgeleverde bouw- en verkavelingsvergunningen weer voor de gemeente m.b.t. woningen.

Tabel 4.45: Bouw- en verkavelingsvergunningen 1988 - 1998

	woningbouw				verkavelingen / kavels			
	Nijlen	Kessel	Bevel	Totaal	Nijlen	Kessel	Bevel	Tot. kavels
1988	58	39	11	108	10/20	4/16	/	36
1989	74	34	6	114	7/31	2/12	/	43
1990	47	50	9	106	13/43	3/11	/	54
1991	67	26	5	98	5/61	2/4	3/40	105
1992	44	65	8	117	7/44	4/10	3/8	62
1993	80	37	32	149	5/38	1/3	1/3	44
1994	72	59	21	152	5/10	2/2	2/9	21
1995	58	53	9	120	6/17	3/9	/	26
1996	61	44	13	118	5/47	2/52	/	99
1997	84	18	11	113	3/23	2/7	/	30
1998	52	42	6	100	1/3	2/5	3/58	66
totaal	697	467	131	1295	337	131	118	586

Bron: Gemeentebestuur Nijlen

Deze cijfers tonen voor de laatste tien jaar een grote bouwactiviteit in de gemeente. Gemiddeld werden er ongeveer 130 bouwvergunningen per jaar afgeleverd en kwamen er ongeveer 58 nieuwe kavels per jaar op de markt. De nieuwbouw neemt het overgrote deel in van de bouwvergunningen, het aantal renovaties is laag (bron: statistiek van de gebouwen voor de betreffende jaren). De grootste bouwactiviteit vond plaats in 1993 en 1994. Bij de verkavelingen waren 1991 en 1996 de piekjaren.

3.2 Realisatiegraden van verkavelingen

De realisatiegraden van verkavelingen werden op twee manieren onderzocht. Enerzijds werd onderzocht wat de realisatie was op tien jaar voor verkavelingen van enige omvang (>10 eenheden) tussen 1970 en 1990. Anderzijds werden ook recentere verkavelingen onderzocht om de realisatie na te gaan op kortere termijn (5 à 7 jaar).

Hieruit is gebleken dat de realisatiegraad van verkavelingen in Nijlen zeer hoog ligt. De oudere verkavelingen werden op tien jaar voor 89% gerealiseerd. Recentere verkavelingen die de laatste jaren vergund werden hebben een realisatiegraad van 68%. Een gemiddelde realisatiegraad van ca. 80% kan algemeen worden toegepast.

3.3 Evolutie van de verkoopprijzen voor bouwgronden

Tabel 4.46 geeft voor de verschillende administratieve niveaus de evolutie van het aantal verkochte bouwgronden, de gemiddelde perceelsoppervlakte en de gemiddelde verkoopprijs/m².

Tabel 4.46: Evolutie van de verkoopprijzen van bouwgronden

		Nijlen		Arr. Mech		Provincie		Vlaanderen	
		aantal	prijs/m ²	aantal	prijs/m ²	aantal	prijs/m ²	aantal	prijs/m ²
1992	aantal	111	0,4%	1.419	5%	7.068	27%	26.550	100%
	gem.opp.	1.184	92	1.416	110	1.417	110	1.288	100
	prijs/m ²	1.021	99	985	95	1.099	106	1.034	100
1993	aantal	144	0,6%	1.554	6%	6.872	27%	25.540	100%
	gem.opp.	881	73	1.293	107	1.216	101	1.207	100
	prijs/m ²	1.278	112	1.115	98	1.266	111	1.143	100
1994	aantal	119	0,5%	1.257	5%	6.474	25%	25.392	100%
	gem.opp.	1.036	89	1.171	101	1.170	100	1.165	100
	prijs/m ²	1.202	96	1.277	102	1.418	113	1.252	100
1995	aantal	81	0,4%	979	5%	4.929	23%	21.222	100%
	gem.opp.	903	73	1.228	100	1.254	102	1.231	100
	prijs/m ²	1.609	125	1.408	109	1.534	119	1.290	100
1996	aantal	94	0,5%	1.024	5%	4.899	24%	20.659	100%
	gem.opp.	997	83	1.057	88	1.139	95	1.205	100
	prijs/m ²	1.637	119	1.555	113	1.575	115	1.372	100
1997	aantal	111	0,5%	976	5%	4.888	23%	21.136	100%
	gem.opp.	1.039	86	1.044	86	1.148	95	1.213	100
	prijs/m ²	1.871	127	1.728	117	1.754	119	1.473	100
1998	aantal	100	0,6%	926	5%	4.060	23%	17.993	100%
	gem.opp.	1.129	91	1.125	91	1.302	105	1.238	100
	prijs/m ²	1.797	105	1.797	105	1.899	111	1.711	100
1999	aantal	94	0,5%	945	6%	3.859	23%	17.145	100%
	gem.opp.	844	65	1.223	94	1.253	97	1.297	100
	prijs/m ²	2.316	120	1.869	97	2.190	113	1.932	100

Bron: Financiële statistieken van de verkopen van onroerende goederen

Sinds 1995 worden er op alle administratieve niveaus merkbaar minder bouwgronden verkocht dan in de periode 1992-1995. In Nijlen is deze trend omwille van de migratiedruk minder duidelijk aanwezig: na een dieptepunt in 1995, neemt de verkoop van bouwgronden opnieuw toe maar blijft toch lager dan in het begin van de negentiger jaren. Voornaamste reden is waarschijnlijk het kleiner aanbod gekoppeld aan de hoge grondprijzen.

In de periode 1992-1999 stegen de grondprijzen in het arrondissement Mechelen met 90% van 985 BEF/m² in 1992 naar 1.898 BEF/m² in 1999 (Vlaanderen +87%). In Nijlen stegen de prijzen met maar liefst 127% en kostte een stuk grond anno 1999 gemiddeld 2.316 BEF/m². Een prijs die gemiddeld 20% hoger lag dan het Vlaamse niveau. Het mag dan ook niet verwonderen dat een gemiddeld Nijlens perceel 35% kleiner is dan een gemiddeld Vlaams perceel .

3.4 Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen

Tabel 4.47 geeft voor de verschillende administratieve niveaus de evolutie van het aantal verkochte woningen (huizen + appartementen) evenals de gemiddelde verkoopprijs.

Over de periode 1992-1999 steeg de gemiddelde prijs van een huis te Nijlen met ca.36% (arr. Mech.42% en Vl.45%) terwijl het aanbod nagenoeg hetzelfde bleef. Anno 1999 kost een woning in Nijlen gemiddeld 3,30 miljoen en betaal je voor een eigen woning slechts 1% meer dan het Vlaamse gemiddelde. De verkoop van appartementen is beperkt maar de prijs fluctueert sterk over de jaren.

Tabel 4.47: Evolutie van de verkoopprijzen voor woningen (x 1.000 BEF)

			Nijlen	Arr.Mech.			Provincie		Vlaanderen	
	huizen	aantal	148	0,4%	2.402	6%	11.405	28%	40.767	100%
1992		gem.prijs	2.421	108	2.124	95	2.354	105	2.244	100
	appartem.	aantal	18	0,1%	496	3%	6.830	35%	19.314	100%
		gem.prijs	1.721	81	2.022	95	1.896	89	2.132	100
	huizen	aantal	113	0,3%	2.286	6%	11.205	28%	39.960	100%
1993		gem.prijs	2.705	112	2.378	98	2.579	107	2.420	100
	appartem.	aantal	11	0,1%	621	3%	6.559	34%	19.395	100%
		gem.prijs	2.641	119	2.020	91	2.099	94	2.225	100
1994	huizen	aantal	124	0,3%	2.201	6%	11.004	28%	39.932	100%
		gem.prijs	2.941	115	2.567	100	2.787	109	2.560	100
	appartem.	aantal	14	0,1%	681	3%	6.776	33%	20.513	100%
		gem.prijs	1.087	48	1.977	87	2.280	100	2.269	100
1995	huizen	aantal	127	0,3%	2.165	6%	10.342	27%	38.056	100%
		gem.prijs	3.119	115	2.706	100	2.926	108	2.706	100
	appartem.	aantal	22	0,1%	679	4%	6.228	35%	17.967	100%
		gem.prijs	2.085	88	1.945	82	2.269	95	2.377	100
1996	huizen	aantal	122	0,3%	2.131	6%	10.201	26%	38.572	100%
		gem.prijs	2.904	104	2.654	95	2.852	102	2.790	100
	appartem.	aantal	15	0,1%	770	4%	7.146	34%	20.929	100%
		gem.prijs	2.493	100	2.211	89	2.358	95	2.482	100
1997	huizen	aantal	109	0,3%	2.234	5%	10.362	25%	41.310	100%
		gem.prijs	3.011	106	2.651	93	2.810	99	2.838	100
	appartem.	aantal	8	0,0%	909	4%	7.544	35%	21.739	100%
		gem.prijs	2.992	116	2.209	86	2.389	93	2.581	100
1998	huizen	aantal	122	0,3%	2.188	5%	9.902	24%	40.503	100%
		gem.prijs	3.250	108	2.833	94	2.976	99	3.013	100
	appartem.	aantal	30	0,1%	771	4%	7.281	33%	21.802	100%
		gem.prijs	2.731	99	2.323	84	2.502	91	2.749	100
1999	huizen	aantal	142	0,3%	2.312	5%	10.259	24%	42.212	100%
		gem.prijs	3.299	101	3.017	93	3.197	98	3.257	100
	appartem.	aantal	9	0,0%	896	4%	8.251	34%	24.099	100%
		gem.prijs	3.053	107	2.508	88	2.577	90	2.865	100

Bron: Financiële statistieken van de verkopen van onroerende goederen

VII SECTORALE ANALYSE TOERISME, RECREATIE EN VERENIGINGSLEVEN

1 Methodiek sectorstudie recreatie

In dit sectoraal onderzoek wordt een grondige analyse gemaakt van de toeristisch-recreatieve sector in de gemeente. De sector toerisme en recreatie is zeer uiteenlopend en de studie bestaat dan ook voor een groot gedeelte uit de opmaak van inventarissen: sportvoorzieningen, jeugdvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, verblijfsrecreatieve infrastructuur, weekendverblijven, voorzieningen voor wandelaars, voor fietsers en ruiters, horeca,... Deze inventarissen vormen de basis voor de analyse van de bestaande toeristisch-recreatieve structuur. Ze worden aangevuld met resultaten van een enquête die door de gemeente gehouden wordt bij alle sport-, jeugd- en socio-culturele verenigingen van de gemeente. Daarin wordt gepolst naar de ledenstructuur, geografische binding, vervoerspatroon, gebruikte infrastructuur en uitrusting, investeringen, tevredenheid... Uit deze analyse komen knelpunten en behoeften naar voor die een specifieke oplossing behoeven in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Speciale aandacht gaat daarbij onder meer naar de ruimtebehoeften en het aspect zonevreemdheid.

De grondige inventaris vormt de basis voor een ruimtelijke differentiatie van de toeristisch-recreatieve structuur binnen de gemeente. Deze differentiatie wordt verder gebiedsgericht vertaald naar beleidscategorieën in de gewenste toeristisch-recreatieve structuur die eveneens een antwoord moet bieden op de bestaande knelpunten en behoeften die naar voor komen uit de analyse. Daartoe worden specifieke ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt en gekoppeld aan de beleidscategorieën.

2 Verenigingsleven

Verenigingsleven

Het verenigingsleven vormt de sociale ruggengraat van een gemeente. Het gaat daarbij van verenigingen uit sociale overwegingen, over culturele groeperingen tot verenigingen met louter ontspanning als opzet. Het verenigingsleven speelt zich af op het niveau van de deelgemeenten, wijken of gehuchten, elk met hun eigen karakteristieken. In het verleden waren vooral de socio-culturele verenigingen sterk actief

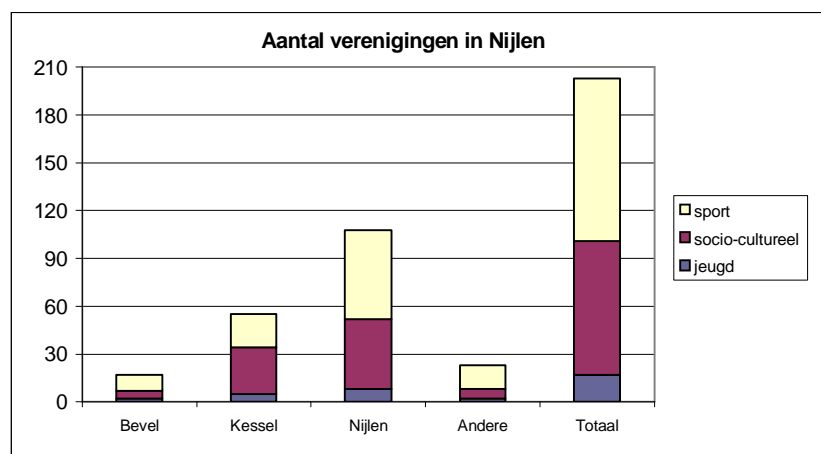
in het kader van het traditionele dorpsleven. De laatste decennia hebben ook de sportverenigingen een sterke groei gekend. Deze verenigingen stellen heel wat meer eisen aan de uitrusting van de te gebruiken locaties. Het gaat hierbij om aanzienlijke investeringen die niet gedragen kunnen worden door de betreffende verenigingen. De lokale overheden zien het dan ook als hun taak om aan die vraag tegemoet te komen en medegebruik van sportinfrastructuur te organiseren. Ook infrastructuren, waar de verenigingen enkele malen per jaar grotere activiteiten willen organiseren, en polyvalente ruimtes zijn eigendom van deze instanties.

Drie types: Sport, jeugd en socio-culturele verenigingen

Het verenigingsleven is op te delen in drie algemene types van verenigingen, elk met een specifieke ruimtebehoefte:

- Sportverenigingen zijn sterk ruimtebehoevende verenigingen die nood hebben aan een infrastructuur die een aantal malen per week beschikbaar is. Het gaat hierbij zowel om binnenruimten als om buitenterreinen met specifieke voorzieningen, die bovendien niet zelden een bijzonder onderhoud vragen.
- Jeugdverenigingen hebben nood aan een veilige, vaste stek waar ze hun werking kunnen ontplooiën en de leden minstens één maal per week kunnen ontvangen. Daarvoor hebben zij zowel binnenruimten als aan buitenruimten nodig. Het specifieke voorzieningenniveau mag daar meestal wel, zij het binnen de veiligheidsnormen, tot een minimale vorm beperkt zijn.
- Socio-culturele verenigingen zijn de meest verscheiden groep, die een brede vraag naar verschillende mogelijke types van locaties vertonen. Van deze groep gaat de grootste vraag uit naar polyvalente ruimtes, al dan niet onder eigen beheer.

Nijlen kent een uitgebreid verenigingsleven. Een tweehonderdtal verenigingen zijn verspreid over de drie deelgemeenten. Sportverenigingen zijn lichtjes in de meerderheid, gevolgd door socio-culturele verenigingen. De locatie van secretariaten of contactpersonen geeft enig idee over de spreiding van de verenigingen over de drie deelgemeenten. Van enkele verenigingen is het secretariaat buiten Nijlen gevestigd.



Figuur 4.4 Verenigingen in Nijlen naar type en naar de locaties van de secretariaten

Locaties

Het Nijlense verenigingsleven speelt zich af op een negentigtal locaties, in een zestigtal lokalen en op een dertigtal terreinen, die geïnventariseerd konden worden op basis van een enquête onder de verenigingen georganiseerd door het gemeentebestuur en op basis van infomateriaal van de verenigingen zelf. Van 62 verenigingen is het ledenaantal gekend, het gemiddeld aantal leden bedraagt 198 de mediaanwaarde is 69. Deze laatste waarde geeft een beter beeld omdat het gemiddelde wordt vertekend door extreme hoge ledenaantallen van werknemersverenigingen. Deze cijfers zijn weliswaar niet representatief voor alle aanwezige verenigingen in Nijlen, toch geven de partiële cijfers een indicatie inzake ruimtelijke - en andere accommodatiebehoeften. In de enquête gaven 56 op 68 respondenten een beoordeling van de infrastructuur. 35 verenigingen zijn zeer tevreden, 17 matig tevreden en 4 niet tevreden. Opvallend is wel dat van de matig of niet tevreden respondenten meer dan de helft tot de socio-culturele verenigingen behoort (12 op 21 respondenten). 21 verenigingen blijken nood te hebben aan een uitbreiding van gebouwen. Het betreft zowel jeugd-, sport-, als socio-culturele verenigingen. 11 verenigingen signaleren een behoefte aan terreinen, waarvan vijf sport- en vijf jeugdverenigingen.

Vervoerspatroon

Een bijkomend belangrijk aandachtspunt is het vervoer naar de verschillende infrastructuur en de parkeergelegenheden ter plekke. Want hoewel de meerderheid

een afwisselend vervoerspatroon kent (39%), afhankelijk van de weersomstandigheden, blijft er toch een grote groep (ongeveer 37%) stevast beroep doen op eigen auto of moto om de locatie te bereiken.

Enkele verenigingen signaleren dan ook parkeer- of verkeersproblemen. De Duivenbond Nijlen signaleert parkeerproblemen voor oudere leden, de parking aan de gemeentelijke sporthal blijkt vaak ontoereikend te zijn omwille van andere activiteiten in de buurt (avondschoon), ook de parkingruimte op de Liersesteenweg wordt als ontoereikend ervaren. De verkeersveiligheid rond Kerkeblokken moet worden verbeterd (Chiro Elckerlyc), sommige oversteekplaatsen blijken onveilig te zijn (Bouwsesteenweg; 't Kloosterke), op bepaalde plekken zijn de voetpaden niet voldoende zichtbaar (rond St-Pauluskerk). In een brochure van de jeugdraad worden vaak knelpunten gesignaleerd inzake bereikbaarheid, (geringe) verlichting van voetpaden en onveilige oversteekplaatsen

Ruimtebehoefte jeugdverenigingen

De werking van een jeugdvereniging staat of valt met de beschikking over een vaste locatie waar de activiteiten veilig plaats kunnen hebben. De lokalen zijn over het algemeen eigendom van de jeugdverenigingen zelf. Twee Chiro's signaleren de 'erbarmelijke staat' van de infrastructuur. Chiro Nele is in caravans gehuisvest en Chiro Pako noemt de huisvesting 'behoorlijk rampzalig'. Volgens deze groep zou de gemeente op dit vlak dringend investeringen moeten doen. Omdat de jeugdbewegingen over krappe middelen beschikken, is beperkt medegebruik van de lokalen (verhuring weekends, feestjes,..) vaak een noodzakelijke bron van inkomsten voor de verenigingen. De grond is in vele gevallen eigendom van de kerkfabriek, enkele terreinen zijn eigendom van decanale werken of van de gemeente.

Naast activiteiten in de eigen lokalen maken jeugdbewegingen nog veelvuldig gebruik van de openbare ruimte. Klachten over de bespeelbaarheid van de openbare plekken komen niet veel voor. Toch worden voor enkele locaties knelpunten gesignaleerd in de brochure van het 'Project Groene Ruimte' van jeugdraad Nijlen. Terreinen die m.b.t. bespeelbaarheid en bereikbaarheid als goed tot zeer goed worden beoordeeld zijn: het Chiroplein (Bevel), Het Boske (Nijlen), H.- Geestbos (Kessel), parking aan Heidesmash en het kerkplein O.L.V. – Nijlen. Nieuwe locaties worden niet gewenst wel het toegankelijker en meer bespeelbaar maken van bossen. Men moet kunnen afwijken van bospaden, nachtsporten kunnen organiseren enz..

Ruimtebehoefte socio-culturele verenigingen

Socio-culturele verenigingen hebben een minder afgelijnd profiel. Sommige verenigingen zijn gericht op artistieke bezigheden zoals dans, toneel en muziek; andere verenigingen hebben een educatief of sociaal doel. Sociale verenigingen, zoals

afdelingen van het ACV, verenigingen van de derde leeftijd, enz. zijn in Nijlen sterk vertegenwoordigd. Ook muzikale verenigingen - Nijlen kent een actief koorleven - en natuurverenigingen komen vaker voor in Nijlen.

Omwille van deze diversiteit zijn ruimtebehoefte en nood aan locaties moeilijker te veralgemenen. De meeste verenigingen maken gebruik van infrastructuren die ingericht zijn door lokale overheden: ontmoetingscentra, parochiecentra, polyvalente lokalen,... Slechts enkele socio-culturele verenigingen hebben een eigen locatie in beheer, andere gebruiken de lokalen van andere verenigingen. Een kleine minderheid maakt gebruik van de horeca om sporadische bijeenkomsten te organiseren. De eisen die gesteld worden aan de publiekelijke, socio-culturele locaties liggen gevoelig hoger. Het veelvuldig gebruik door verschillende verenigingen zorgt er voor dat het onderhoud uit praktische overwegingen ook verzorgd wordt door de lokale overheid en verrekend wordt in het huurgeld. Deze verenigingen maken bovendien, ook omwille van hun diverse activiteiten, vaak gebruik van verschillende locaties, al dan niet verspreid over de deelgemeenten.

Van de 36 respondenten op de enquête zijn er 11 die een matige tevredenheid uitdrukken over de infrastructuur, 4 daarvan signaleren een gebrek aan ruimte, 2 respondenten menen dat de gebruikte lokalen aan renovatie toe zijn. Hier en daar wordt meer financiële ondersteuning door het lokaal bestuur als een dringende nood ervaren. 7 verenigingen hebben behoefte aan nieuwe gebouwen of uitbreiding van gebouwen.

Ruimtebehoefte sportverenigingen

26 sportverenigingen gaven respons op de enquête, 15 daarvan zijn zeer tevreden over de sportinfrastructuur, 6 matig of niet tevreden, vooral omwille van te kleine lokalen. Dit laatste zou onder meer gelden voor de gemeentelijke turnzaal Kerkeblokken. Zeven verenigingen drukken hun nood aan bijkomende lokalen of gebouwen uit. Ook wordt de wens uitgedrukt om in de gemeentelijke sporthal meer ruimte te voorzien voor kleinere balsporten. Zowel de grote als de kleinere balsporten zouden dan hun activiteit kunnen uitbreiden. De Kempische triatlonclub betreurt dat op dit ogenblik zwemtraining buiten Nijlen moet gebeuren. Deze vereniging heeft ook nood aan een clublokaal en een looppiste.

Investerings door verenigingen

In de enquête werd ook gepeild naar investeringsinspanningen van de verenigingen. 17 verenigingen gaven een bevestigend antwoord, waarvan 10 sportverenigingen. Helaas wordt de vraag naar de investeringsbedragen meestal niet beantwoord. Van de 5 sportverenigingen die meer informatie verstrekken over de omvang van de investeringen, bedroeg voor de periode 1995-1999 het gemiddeld investeringsbe-

drag 350.000 Bef, het maximum 630.000 Bef en het minimum 40.000 Bef. Opvallend zijn de relatief hoge investeringen van vissersclubs voor de aanleg van terreinen en de versterking van dijken.

3 Inventaris recreatieve infrastructuur

3.1 Wandel- en fietsroutes

Een 9-tal bewegwijzerde wandelroutes zijn uitgewerkt in de gemeente. Deze routes doorkruisen voornamelijk de natuurgebieden, de grote groenvolumes en belangrijke landbouwgebieden en zijn ruimtelijk verspreid over de drie deelgemeenten. Ze benadrukken het groene karakter van de gemeente dat door de recreant ter ontspanning wordt opgezocht. Vaak worden dezelfde praktische eisen gesteld als aan de fietsroutes. Het start- en eindpunt van deze wandelingen is meestal goed bereikbaar met de auto.

Tabel 4.48 wandelroutes in Nijlen

vertrekpunt	wandelroute	afstand (km)
Kerk Bevel	Stynehofpad	8
	Hoevenpad	8
Kesselse Heide	Natuurpad 'Hoogbos'	1.5
	Heidepad	2.5
	Vogelzangpad	8.3
Kerk Kessel centrum	Bogaertpad	6.5
Kerk Nijlen centrum	Paddekotenpad	7.5
Fort Kessel	Fortpad	7.5
Domein Tibourschrans	Tibourpad	7
Kruiskensberg	Kruiskensbergpad	9

Bron: wandelgids Nijlen, TFPA

Tabel 4.49: bewegwijzerde fietsroutes door Nijlen en omgeving

fietsroute	route	afstand (km)
Diamantroute	Lier, Kleine Nete, Nijlen, Bevel, Kessel, Lier	30
Arkelroute	Lier, Koningshooikt, OLV Waver, Berlaar, Gestel, Kessel, Grote Nete, Lier	42
Molenaarroute	Bevel, Itegem, Wiekevorst, Herenthout, Bouwel	47
Gouverneur Kinsbergenroute	Kleine Nete, Netekanaal, Vierseldijk, Massenhoven, Halle, Pulderbos, Vorselaar, Pulle, Grobbendonk	50

Bron: TFPA

3.2 Sportinfrastructuur

Nijlen beschikt over een behoorlijk uitgebouwde sportinfrastructuur. Naast de gemeentelijke sporthal in Nijlen, Sporthal De Putting en de gemeentelijke turnzaal in Kessel-dorp zijn er nog verschillende zalen beschikbaar voor diverse indoor-sporten: turnen, gevechtssporten, tennis, tafeltennis, enz. Nijlen beschikt ook over een ruim aanbod aan voetbalterreinen. Van de tien locaties met voetbalterreinen zijn er vijf in de deelgemeente Nijlen, 3 in Kessel en 2 in Bevel gelegen.

Tabel 4.50 : Sportinfrastructuur gemeente Nijlen

locatie	adres	gewestplanbestemming
NIJLEN		
De Moedige Dravers Nijlen	Herenthoutsesteenweg	
Gemeentelijke sporthal Nijlen	Gemeentestraat 36/A	Dagrecreatie
Gemeentelijk zwembad Nijlen	Gemeentestraat 36/A	Dagrecreatie
hondenclub	Breugelhoevestraat	Woonuitbreiding
Heidesmash	Zandlaan 44	Woongebied
Polyvalente zaal Githo	Gemeentestraat 41	Woongebied
school Kerkeblokken (turnzaal, refter)	Kerkeblokken 17	Woongebied
Rafter school Zandlaan	Zandlaan 34	Woon/woonuitbreiding
Tennisclub Molenbos	Molenbos 77	Dagrecreatie
Voetbalterrein Goorstraat – FC Nijlen	Goorstraat	Woonuitbreiding
Voetbalterrein Molenvaartstr	Molenvaartstraat	Agrarisch gebied
Visclub 'Zoontje' en 'Ons Genoegen'	Mol ter Nete	Overstromingsgebied
Visclub 't loze vissertje'	Vogelengangstraat 19a	Overstromingsgebied
Visclub General Motors	Vogelengangstraat	Overstromingsgebied
Visclub 'ieder zijn recht'		
Visclub 'De Breugelvissers'	Vogelengangstraat Broechemsesteenweg	- Agrarisch gebied
Visclub De Netegalm	Vogelengangstraat Broechemsesteenweg	- Agrarisch gebied
Visclub 'Moed en geduld'	Vogelengangstraat Broechemsesteenweg	- Overstromingsgebied
KESSEL		
Gemeentelijke turnzaal Kessel - Dorp	Berlaarsesteenweg 2	Woongebied
Recreatiesport OASE	Grote Puttinglaan 4	dagrecreatie
sporthal De Putting	Grote Puttinglaan 8	dagrecreatie
Voetbalterrein Exc. Kessel	Elzenstraat	Dagrecreatie/ groengebied
Voetbalterrein Liersestw	Liersesteenweg 114	dagrecreatie
Voetbalterrein Toekomststr	Toekomststraat	dagrecreatie
BEVEL		
Voetbalterrein Heikant	Heikant	Agrarisch gebied
Voetbalterrein KFC Bevel	Laarstraat	Agrarisch/ woongebied

Bron: eigen inventarisatie, enquête

3.3 Jeugdinfrastructuur

Met voorzieningen voor de jeugd worden zowel de infrastructuur van de jeugdverenigingen bedoeld als openbare speelgelegenheden. De jeugdwerking in Nijlen is gegroeid vanuit het sublokale niveau (parochies). De voorzieningen voor de jeugd hangen ruimtelijk dan ook sterk samen met de respectieve woonwefsels.

Tabel 4.51: jeugdlokalen in Nijlen

jeugdlokaal	adres	Gewestplan
Scouts Sparrerijders	Broechemsesteenweg 219	Agrarisch gebied
Gidsen Harlekijn	Broechemsesteenweg 219	Agrarisch gebied
KAJ Nijlen	Gemeentestraat	Woongebied
Chiro Elckerlyc	Kerkeblokken 5	Woongebied
Jeugdhuis Kroenkel	Statiestraat 13	Woongebied
Chiro Jong Leven	Rector de Ramstraat	Parkgebied
Chiro Pako	Zandstraat 44	Woongebied
Chiro Bevel	Netepad	Dagrecreatie
Chiro Nele	Grote Puttingbaan/St.Lambertusstraat	Woongebied
KAJ Kessel	Torevenstraat 5	Woongebied
Chiro Gust	Grote Puttingbaan	Recreatiegebied

Bron: eigen inventarisatie, Project Groene Ruimte, Jeugdraad Nijlen

Tabel 4.52: openbare speelbossen

locatie	Adres	Gebruikmakende vereniging
Soldatenplein Salvator	Liersesteenweg	Scouts en gidsen, verschillende chiro's
Het Hofke	Tibourstraat	Scouts en gidsen, chiro JongLeven en chiro Pako
Het Boske	Zandlaan	Chiro Pako
H. Geestbos	Lijsterweg	Chiro Gust
Kesselse Heide	Lindekensbaan – Vogelzangstraat	Alle chiro- en scoutsgroepen
Kessel Fort	Fortstraat	Scouts en gidsen, chiro Nele
Kruiskensberg	Kruiskensbaan	Scouts en gidsen, chiro's Nijlen en Bevel

Bron: eigen inventarisatie, Project Groene Ruimte, jeugdraad Nijlen

3.4 Socio-culturele infrastructuur

De voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn grotendeels ingebed in de woonwefsels. Uit de tabel blijkt dat het culturele leven een sociale verankering kent op niveau van de deelgemeenten : deelgemeenten Nijlen en Kessel kennen op dit vlak het grootste voorzieningenniveau.

Tabel 4.53: locaties voor socio-culturele activiteiten in Nijlen

naam	adres	Infrastructuur
NIJLEN		
Gildenzaal	Gemeentestraat 24	zaal
Parochiezaal O-L- Vrouw Nijlen	Bouwsestweg 21	parochiezaal
School Kerkeblokken	Kerkeblokken 17	turnzaal, refter
School Zandlaan	Zandlaan 34	refter
School Githo	Gemeentestraat 41	refter, polyvalente zaal, turnzaal
Academie	Tibourstraat 10	academie
Balletschool	Spoorweglei 36	ballet
Soc. Centrum, ACV lokaal	Gemeentestraat 34	ACV lokaal
School (Zusters van Vorselaar)	Nonnenstraat	school
Rijkschool Zevensprong	Albertkanaalstraat	school
Vrije Basisschool St. Calasanz	Zandlaan	school
Oud Rust- en Verzorgingstehuis	Statiestraat 13	oud rusthuis, verdeeld in verschil. functies
KESSEL		
School Bisterveld	Nieuwstraat 26	
Lagere School Kessel station	Torevenstraat	school
Gemeentelijke school	Kessel Dorp 52	turnzaal
Parochiecentrum 't Klooster	Kessel Dorp 42	parochiezaal
ACV Kessel	Gasthuisstraat 6	ACV lokaal
Parochiezaal Kessel station	Torevenstraat 5	parochiezaal
BEVEL		
Parochiecentrum De Heerd	Heerdplein 1	parochiecentrum
Gemengde lagere school	Bevel Dorp	school

Bron: eigen inventarisatie

De voorzieningen voor cultuur en ontspanning zijn grotendeels ingebed in de woonwefsels. Uit de tabel blijkt dat het culturele leven een sociale verankering kent op niveau van de deelgemeenten: deelgemeenten Nijlen en Kessel kennen op dit vlak het grootste voorzieningenniveau.

3.5 Horeca

Er zijn een dertigtal cafés en tavernen in Nijlen. De meeste daarvan zijn in of nabij het centrum van de kernen Nijlen, Kessel-dorp, Kessel-station of Bevel gelegen. Zij zijn dan ook voornamelijk gericht op de eigen bevolking, en niet op de passerende toerist of recreant. Vele cafés zijn ook het officiële of officieuze café van een vereniging. Nabij het provinciaal domein Kesselse Heide en het Gemeentelijk wandeldomein Kruiskensberg zijn wel enkele horecazaken gelegen die voornamelijk recreanten aantrekken.

Tabel 4.54: recreatieve tavernen

Taverne	Adres
't Kruisken	Kruiskensbaan 3
De Beemden (grondgebied Ranst)	Toegang via Vogelzangstraat
't Stamineeke	Liersesteenweg 132
't Steentje	
Badhuis	Emblemsesteenweg 73
De slappen Uier	Laurys Gewatstraat 79
Napoleonhoeve	

Bron: eigen inventarisatie

Tabel 4.55: Nijlense feestzalen

Feestzaal	Adres
Familia	Nonnenstraat 47
Feestzaal den Bonten Os	Kerkstraat 5
Nilania	Kesselse steenweg 52
Feestzaal de Snor	Bevelse Steenweg 1
Netehoeve	Vogelzangstraat 15
Feestzaal Heerhof	Hoenderstraat 9
Feestzaal Sluierhoeve	Vogelzangstraat 31
Zaal Nova	Statieplein 6
Kreterhof	Stationssteenweg 85
De Wijngaerd	Koningsbaan 84
Maydoncken	Boshoek 50

Bron: eigen inventarisatie

3.6 Weekendverblijven

Bij een inventarisatie in 1996 werden een 200-tal weekendverblijven geteld. Hiervan is slechts een beperkt aantal gelegen in de juridisch daarvoor bestemde zone. De grote concentraties weekendverblijven, zonevreemd en zone-eigen, worden weergegeven in onderstaande tabel. Bovendien komen nog een aantal juridisch zonevreemde verblijven sterk verspreid over de gemeente voor: Kessel, Kessel-fort, Nijlense Beek,...

Tabel 4.56: concentraties weekendverblijven in Nijlen

locatie weekendverblijven	gewestplanbestemming	
Vallei van de Kleine Nete	Heerbeemden	Agrarisch gebied
	Steenbeemden	Reservaatgebied
	Tussen Emblemse en Broechemsesteenweg	Gemeenschapsvoorzieningen met overdruk overstromingsgebied
Vallei van de Grote Nete	Kessel	Gemeenschapsvoorzieningen met overdruk overstromingsgebied
	Bogaertse Heide - Bartstraat	Agrarisch gebied
Kesselse Heide	Vogelzang	Groengebied met overdruk renovatiegebied
	Issegoren	Gebied voor verblijfsrecreatie
	Kannaertse Heide	Gebied voor verblijfsrecreatie
Kruiskensberg	Gebied voor verblijfsrecreatie	

Bron: eigen inventarisatie

VIII BIJLAGEN M.B.T. HANDEL EN BEDRIJVIGHEID

1 lijst van niet weerhouden kandidaten in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven

2	CRAUWELS gebr. bvba.	Koningsbaan 51	niet gepreciseerd	woongebied		<p>al deze bedrijven kunnen niet worden opgenomen in het sectoraal BPA aangezien ze niet in de open ruimte liggen maar in woongebied; ze worden verondersteld verweefbaar te zijn met de woonfunctie, mits aan de voorwaarden van goed nabuurschap volaan wordt en de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden; indien deze bedrijven toch een behoefte zouden hebben om uit te breiden buiten het woongebied, kan dit onder bepaalde voorwaarden toegestaan worden; ze krijgen waarschijnlijk klasse 3 of 4 aangezien ze in de deelruimte 'woonkern en afwerkingsgebied' liggen</p>
20	Verlinden Erik	Lege baan 55	schrijverkerij	woongebied		
23	bvba Schellens en zonen	De heide 21/23	Algemene Bouwwerken	woongebied		
24	Schrijnwerkerij F. Cambré	Bouwelsesteenweg 34	Schrijnwerkerij	woongebied		
26	Vervoort en zonen	Goorstraat 51	niet gepreciseerd	woongebied		
27	Breugelmans Alg.	Grobbendonckstweg 58	Bouwen van individuele huizen	woongebied		
28	Bouwbedrijf A. Driesen	J.E. Claeslaan 21	bouwbedrijf	woongebied		
29	Dakwerken Engelen	Schriekstraat 4	Dakwerken	woongebied		
31	Lambrechts Koen	Koningsbaan 64	Dakwerken	woongebied		
32	Carrosserie Van Bouwel	Bouwelsesteenweg 194	Carrosserie	woongebied	nu te klein	
34	Van Eester	Asterlaan 50	niet gepreciseerd	woongebied		
35	bvba ATV	Mussenpad 1	Elektrische installatie	woongebied		
37	bvba Art Events	Bevelsesteenweg 11	Diensten kunstsector	woongebied		
38	Chocolaterie Op de Beeck	Bouwelsesteenweg 135	Chocoladeverwerking	woongebied		
39	bvba Dieltjens	Broechemsesteenweg 286	niet gepreciseerd	woongebied		
41	Mooskop Gaston	Hulstsestraat 21	Dakwerken	woongebied		
42	Dieltjens Bart	Akkerstraat 8	niet gepreciseerd	woongebied		
44	Ludo Havelaerts	Schriekstraat 32	Dakwerken	woongebied		
45	Metaalwerken Van Tendeloo	Broechemsesteenweg	metaalwerken constructies	woongebied		
46	M & M	Hazenpad	niet gepreciseerd	woongebied		
15	Emiel Dillen	Nijlenstesteenweg 94	Algemene bouwwerken	woongebied -> agr.g.		
25	Welters	Stationssteenweg 136	niet gepreciseerd	woongebied -> agr.g.		
17	Sinto nv	Molenstraat 204	diamant-metaal	woonuitbreidingsgebied	vergunning gebouwtot 2008	

2 screening zoekzones voor lokale bedrijvigheid

(werkdokument voor stuurgroepvergadering van 26.04.99)

IX VERSLAGEN

- verslag overleg met AMINAL afdeling Natuur, afdeling Bos en Groen
- verslag overleg met AMINAL afdeling Water
- verslag plenaire vergadering

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

screening van een aantal zoekzones voor lokale bedrijvigheid

Inleiding

In dit werkdocument gebeurt een eerste screening van een aantal locaties die mogelijk in aanmerking komen als zone voor lokale bedrijvigheid. Onbekenden op dit vlak zijn nog wel de behoefte (uitgedrukt in ha) aan lokaal bedrijventerrein enerzijds en de aard van de bedrijvigheid die hieronder gecatalogeerd wordt, anderzijds. De gezochte oppervlakte wordt dus nog in het midden gelaten. Een grondige studie inzake te herlokaliseren zonevrije bedrijven zal hiervoor zeker een eerste indicatie geven. Ook andere behoeftenindicatoren moeten verder worden onderzocht.

De lijst van gescreende locaties is niet limitatief. Deze lijst vormt een selectie uit het voorbereidend studiewerk van de gemeente i.s.m. het NCMV. Enkel de locaties die niet negatief scoren over de ganse lijn (*uit de eerste lijst van een 10tal zones*) werden weerhouden. Deze lijst werd reeds aangevuld met één alternatief, geselecteerd tijdens de eerste analyses van de deelruimte Nijlen centrum. Mogelijk dienen zich in een latere fase nog alternatieven aan.

De screening van de locaties gebeurt door toetsing ervan aan een aantal ruimtelijke criteria. Deze criteria worden in hoofdzaak bepaald door de principes die het RSV terzake hanteert (visie Vlaams Gewest). Aanvullend kan een toetsing gebeuren van de locaties aan de globale ruimtelijke visie van de gemeente t.a.v. het betrokken gebied. Er moet mee rekening gehouden worden dat deze visie¹ nog niet vast ligt en precies het onderwerp is van het structuurplanningsproces.

De ruimtelijke toetsing gebeurt aan de hand van een tabel met in de eerste kolom het toetscriterium, de tweede kolom de evaluatie en in de derde een quotering :

++ : zeer positief
+ : positief
± : neutraal
- : negatief
-- : zeer negatief
NS : niet significant

¹ Op dit moment beperkt de visie zich tot een aanzet van visie-elementen vanuit de plangroep, gebaseerd op fragmentarisch studiewerk

Locatie 1 : Social Light noord



Foto genomen aan westelijke ingang van het bestaande terrein, in noordoostelijke richting

Basisgegevens

Beschikbare oppervlakte 3 ha (en meer ?)

Juridisch ; Gewestplan : 1.5 ha kmo-zone, 1.5 ha agrarisch gebied

Deelruimte : Laak (op de rand met Nijlen centrum)

Ruimtelijke toetsing

criterium	Commentaar	quot
Aansluiten op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk : 2 km De zone sluit aan op bestaande bedrijvigheid in kmo-gebied. Deze zone ligt aan de rand van een uitstulping van de woonkern van Nijlen; wel is er verdere indringing van harde functies in de open ruimte	-
Impact op huidige functies	Momenteel is het gebied in agrarisch gebruik. Gezien het gefragmenteerd bodemgebruik, is de zone wellicht niet cruciaal voor de leefbare landbouw. Een globaal inzicht in de ruimtebehoefte van de landbouw ontbreekt echter.	±
Ontsluiting	Het gebied sluit niet onmiddellijk aan op een secundaire weg : aansluiting op de Bouwelsesteenweg via de Laurys Gewatstraat (800 m), een weg van 3 m breed, met scherpe bochten en quasi aaneengesloten bebouwing. De ontsluiting is daardoor zeer sterk gelimiteerd.	--
Visie deelruimte	Verdere indringing van stedelijke functies in de richting van de valleien tegengaan	±
Bedrijfseconomische aspecten	Door de moeilijke ontsluitbaarheid van dit gebied, is zeer sterke beperking op vervoersgenererende bedrijven een noodzaak	-

Locatie 2 : Social Light zuid



Foto genomen vanaf het einde van de Vonderstraat, in noordwestelijke richting

Basisgegevens

Beschikbare oppervlakte : 3 tot 4 ha
Juridisch : Gewestplan : agrarisch gebied
Deelruimte : Laak + Nijlen centrum

Ruimtelijke toetsing

criterium	Commentaar	Quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk : 2 km De locatie vormt met een 3-tal ha a.h.w. een schiereiland van open ruimte tussen de bestaande kmo-zone en de woonkern van Nijlen. Realisatie ervan resulteert dus niet in een verdere indringing van stedelijke functies in de open ruimte en kan theoretisch bijdragen tot een morfologisch afwerken van de kern.	+
Impact op huidige functies	Het gebied is momenteel in agrarisch gebruik (hobbylandbouw ?). Door de geïsoleerde ligging kan het gebied als niet-prioritair voor de leefbare landbouw beschouwd worden. Een globaal inzicht in de ruimtebehoefte van de landbouw ontbreekt echter.	±
Ontsluiting	Het gebied sluit niet onmiddellijk aan op een secundaire weg : aansluiting op de Bouwelsesteenweg via de Laurys Gewatstraat 800 m; weg van 3 m breed, met scherpe bochten en quasi aaneengesloten bebouwing. De ontsluiting is daardoor zeer sterk gelimiteerd.	--
Visie deelruimte	Invulling van (een deel van) dit gebied met een harde (stedelijke) functie kan bijdragen tot morfologische afwerking van de kern.	±
Bedrijfseconomische aspecten	Door de moeilijke ontsluitbaarheid van dit gebied, is zeer sterke beperking op vervoersgenererende bedrijven een noodzaak	-

Locatie 3 : Netekanaal



Foto genomen vanop de ijzeren brug over de Kleine Nete, in oostelijke richting

Basisgegevens

Beschikbare oppervlakte : 2.5 ha (en meer ?)

Juridisch : Gewestplan : agrarisch gebied

Deelruimte : Vallei van de Kleine Nete

Ruimtelijke toetsing

Criterium	Commentaar	quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk : 3 km De zone sluit niet aan op één van de kernen Nijlen. Wel is er aansluiting op een kleine, geïsoleerde kmo-zone (< 1 ha). Realisatie ervan draagt dus niet bij tot een (bundeling en eventueel verweving) van stedelijke functies; daarentegen wordt geknaagd aan het openruimtegebied van de Kleine Nete	--
Impact op huidige functies	Het gebied is weliswaar ingekleurd als agrarisch gebied, maar feitelijk kent het een ander gebruik. De eerste 250 m worden ingenomen zonevreemde bedrijfsinfrastructuur (ca 2.5 ha). Verder oostwaarts is het bodemgebruik extensief (spontane natuurontwikkeling). Om nieuwe ruimte te creëren moet verder oostelijk in de vallei gedrongen worden, waardoor de ruimtelijke bezwaren t.o.v. de locatie meer dan evenredig toenemen.	-
Ontsluiting	Het gebied sluit niet rechtstreeks aan op een secundaire weg. Wel is er goede ontsluitingsmogelijkheid via het jaagpad en de Broechemse Steenweg.	+
Visie deelruimte	Het uitbreiden van stedelijke infrastructuur en harde functies in de vallei strookt niet met de voorlopige visie van de deelruimte	--
Bedrijfseconomische aspecten	Geen bijzonderheden	NS

Locatie 4 : Vogelzang



Foto genomen vanaf de Vogelzangstraat, in zuidelijke richting

Basisgegevens

Beschikbare oppervlakte : 3.5 ha (en meer ?)

Juridisch : Gewestplan : groengebied

Beschermde landschap : De Kesselse Heide – Het Goor, MB 26.06.96

Deelruimte : Kesselse Heide

Ruimtelijke toetsing

criterium	Commentaar	Quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk : 2.5 km De locatie sluit aan op de lintvormige uitlopers langs de steenweg van de kern van Nijlen. Realisatie van het gebied zou deze uitlopers verlengen en verder doen doordringen in de open ruimte. In die zin draagt de realisatie niet bij tot een bundeling (verweving) van functies.	--
Impact op huidige functies	Het gebied is ingekleurd als groengebied; in het zuiden grenst het aan recreatiegebied. Het feitelijke gebruik is gericht op open ruimtelfuncties : vnl. landbouw, met een aantal beperkingen ten behoeve van natuur en landschap. Het gebied kan beschouwd worden als een overgangsgebied tussen de woonlinten langs de steenweg en de natuur- en landschapswaarden van de Kesselse Heide en omgeving. Het inrichten ervan met een harde functie doet afbreuk aan deze bufferfunctie.	±
Ontsluiting	Het gebied sluit niet rechtstreeks aan op een secundaire weg. Wel is er goede ontsluitingsmogelijkheid via de Vogelzangstraat en verder de Broechemse Steenweg.	+
Visie deelruimte	Het verder versmallen van de resterende openruimtecorridor tussen Nijlen en Kessel is niet wenselijk. Voor de woonlinten in de noordelijke rand van de kern geldt het principe van ont dichting.	--
Bedrijfs economische aspecten	Geen bijzonderheden	NS

Locatie 5 : Liersesteenweg



Foto genomen vanaf de Kleine Puttingbaan, in zuid-zuidwestelijke richting

Basisgegevens

Beschikbare oppervlakte : tot 10 ha
Juridisch : Gewestplan : bosgebied
Deelruimte : Salvator

Ruimtelijke toetsing

criterium	Commentaar	quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk van Kessel- Station: 1.5 km De locatie ligt in het resterende openruimtegebied tussen de woonkernen van Kessel en de verstedelijkte oostelijke uitlopers van Lier. In het noorden sluit het gebied aan op het park van het Biest kasteel. Realisatie van een harde bestemming in dit gebied palmt een deel van de resterende open ruimte in en draagt niet bij tot de morfologische afwerking van de kern.	-
Impact op huidige functies	Het gebied is ingekleurd als bosgebied, een bestemming die niet gerealiseerd is op het terrein. Het huidige gebruik is intensief agrarisch (akker). Een verdere verkleining van de open ruimte isoleert het bos van het voormalige militaire domein.	-
Ontsluiting	Het gebied sluit rechtstreeks aan op een secundaire weg.	++
Visie deelruimte	Het is wenselijk om de ganse deelruimte te vrijwaren als openruimtebuffer tussen Kessel en Lier enerzijds en als openruimtecorridor tussen de beide Netes anderzijds.	-
Bedrijfseconomische aspecten	Geen bijzonderheden	NS

Locatie 6 : Kessel Station, Lindekensbaan



Foto genomen vanaf de spoorweg, in noordelijke richting

Basisgegevens

Beschikbare oppervlakte : 2.5 ha

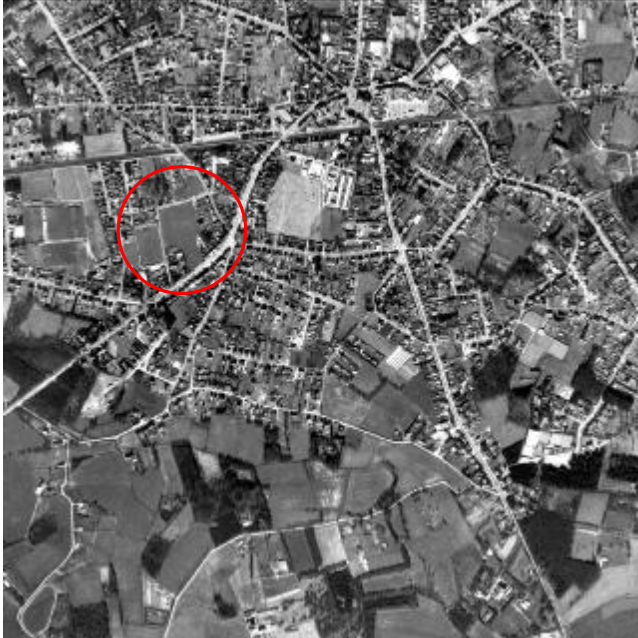
Juridisch : *Gewestplan* : gebied voor milieubelastende industrieën

Deelruimte : Kessel Station

Ruimtelijke toetsing

Criterion	Commentaar	quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk van Kessel Station: 0 km De locatie, bestaande uit een noordelijken een zuidelijk deel, is ingebed in de woonkern van Kessel Station. Er wordt geen open ruimte aangesneden. De realisatie van een zone voor lokale bedrijvigheid (gericht op de lokale markt) strookt volledig met het principe van verweving van stedelijke functies.	++
Impact op huidige functies	Het gebied is ingekleurd als gebied voor milieubelastende industrieën. Deze bestemming was geënt op de toenmalige bedrijvigheid, maar is ruimtelijk niet te verantwoorden pal in een wooncentrum. Op dit moment zijn de terreinen grotendeels verlaten. Een herbestemming gericht op lokaal georiënteerde activiteiten kan wel verantwoord worden.	+
Ontsluiting	Het gebied sluit niet rechtstreeks aan op een secundaire weg, maar wordt behoorlijk ontsloten via de Stationssteenweg	+
Visie deelruimte	Deze zone komt in aanmerking voor verweving van kerngerichte functies en verdichting	+
Bedrijfseconomische aspecten	Gelet op de ligging van het gebied verdient het de voorkeur het begrip "lokale" bedrijvigheid strikt te definiëren. Gerichtheid op de lokale markt moet centraal staan. Vervoersgenerende activiteiten moeten beperkt worden in functie van de draagkracht van het gebied. Bedrijfsactiviteiten die omwille van hun milieuhinder niet verenigbaar zijn met de woonfunctie in de omgeving, komen niet in aanmerking.	±

Locatie 7 Ophoven



Uittreksel orthofoto Nijlen, opname 1995

Beschikbare oppervlakte 3 ha
Gewestplan : woonuitbreidingsgebied
Deelruimte : Nijlen centrum

Ruimtelijke toetsing

criterium	Commentaar	Quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk van Nijlen: 0.8 km De locatie is ingebed in de woonkern van Nijlen centrum. Er wordt geen open ruimte aangesneden. De realisatie van een zone voor lokale bedrijvigheid (gericht op de lokale markt) strookt volledig met het principe van verweving van stedelijke functies.	++
Impact op huidige functies	Het gebied is ingekleurd als woonuitbreidingsgebied en is momenteel nog niet gerealiseerd. De mate dat realisatie van dit gebied als zone voor lokale bedrijvigheid de ruimtebehoefte voor bijkomende woningen in het gedrang zou brengen, moet blijken uit de woningenbehoeftestudie en de deelstudie wonen van het GRS. De eerste cijfers lijken erop te wijzen dat niet alle beschikbare woonuitbreidingsgebieden moeten aangesproken worden.	+
Ontsluiting	Het gebied sluit rechtstreeks aan op een secundaire weg.	++
Visie deelruimte	Deze zone komt in aanmerking voor verweving van kerngerichte functies en verdichting.	+
Bedrijfseconomische aspecten	Gelet op de ligging van het gebied verdient het de voorkeur het begrip "lokale" bedrijvigheid strikt te definiëren. Gerichtheid op de lokale markt moet centraal staan. Bedrijfsactiviteiten die omwille van hun milieuhinder niet verenigbaar zijn met de woonfunctie in de omgeving, komen niet in aanmerking.	+ (±)

Locatie 8 Katerstraat²



Uittreksel orthofoto Nijlen, opname 1995

Beschikbare oppervlakte min 3 ha

Gewestplan : agrarisch gebied

Deelruimte : Nijlen Biest

Ruimtelijke toetsing

Criterium	Commentaar	Quot
Aansluiting op kernfuncties Verweving van functies	Afstand tot de kerk van Nijlen: 0.8 km. Het gebied sluit aan bij de woonkern Nijlen-centrum, er is geen indringing van harde functies in de open ruimte.	++
Impact op huidige functies	De situering volgens het gewestplan is agrarisch gebied. Deze bestemming is echter grotendeels achterhaald en niet bruikbaar voor leefbare landbouwexploitatie. De locatie sluit zuidelijk, oostelijk en westelijk aan op de woonzones van de Nonnenstraat, de Katerstraat en de Zwanenstraat.	+
Ontsluiting	Het gebied sluit niet onmiddellijk aan op een secundaire weg. De aansluiting op de Broechemsesteenweg gebeurt via de Katerstraat / Zwanenstraat (circa 800m) over een weg van 5 m breed. Mede gelet op het tracé van de noordelijke ringweg (<i>met mogelijkheid tot aanleg van een directe verbinding</i>) is de ontsluiting van de gebied voldoende.	- (++)*
Visie deelruimte	Deze zone komt in aanmerking voor verweving van kerngerichte functies.	+
Bedrijfseconomische aspecten	Het gaat hier om een gebied van ongeveer 15 ha waar een lokaal bedrijventerrein probleemloos kan ingepast worden en dat kan uitgebruik worden indien de noodzaak zich voordoet. Het is bovendien centraal gelegen.	++

* voorwaardelijk positief: indien een directe ontsluitingsweg wordt aangelegd.

² later Biest genoemd

VERSLAG

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen, plenaire vergadering

plaats	datum
Gemeentehuis	06-05-03
Nijlen	

aanwezig:

Abrams Bram	Provincie Antwerpen	bram.adams@admin.provant.be
Cautreels Ann	Gemeente Nijlen - stedenbouwkundig ambtenaar	ann.cautreels@nijlen.be
De Pauw Herman	Provincie Antwerpen / DRPM	herman.depauw@admin.provant.be
Foblets Maurits	AROHM	roger.foblets@lin.vlaanderen.be
Langerwerf Raymond	Provincie Antwerpen	raymond.langerwerf@admin.provant.be
Sapion Hans	GECORO – voorzitter	
Sneyers Stijn	IOK	stijn.sneyers@iok.be
Totté Peggy	AROHM-AROHM	peggy.totte@lin.vlaanderen.be
Van Assche Jef	Gemeente Nijlen – schepen	jef.van.assche@pandora.be
Van Casteren James	IOK	james.vancasteren@iok.be
Van Hassel Veerle	AROHM-AROHM	veerle.vanhassel@lin.vlaanderen.be
Verbeeck Paul	Gemeente Nijlen – burgemeester	paul.verbeeck@nijlen.be
Verreydt Romain	Gemeente Nijlen – schepen	

1 Inleiding

De burgemeester verwelkomt de aanwezigen en leidt de vergadering in. Het verloop van de vergadering wordt als volgt bepaald: DRPM formuleert haar opmerkingen aan de hand van de planonderdelen en AROHM vult telkens aan.

Voor een gedetailleerde weergave van de opmerkingen wordt verwezen naar de respectievelijke adviezen in bijlage.

2 Natuurlijke structuur

Kaart 22: ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

De Nijlense Beek dient mee opgenomen te worden in de aanduiding van het gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Habitatrichtlijngebieden

Er wordt gesuggereerd om een kaart met aanduiding van de habitatrichtlijngebieden mee op te nemen.

GEN – GENO – Natuurverwevingsgebieden

AROHM wijst erop dat tussen het laatste structureel overleg en nu een aantal nieuwe gebieden van de natuurlijke structuur (GEN – GENO – natuurverwevingsgebieden) in voorbereiding zijn. Het betreft onder meer een uitbreiding in oostelijke richting van het GEN in de vallei van de Kleine Nete, natuurverweving ter hoogte van het fort van Kessel, ... Een volledige lijst is terug te vinden in het schriftelijke advies.

3 Nederzettingsstructuur

Ruimteboekhouding

Er wordt voorgesteld om een ruimteboekhouding voor wonen op te nemen.

Geen hoofddorp in een hoofddorp type III

In een gemeente met hoofddorp type III kan volgens het RSPA geen woonkern als hoofddorp aangeduid worden.

Noordelijke overgangszone

In de tekst staat onder IV Concepten: "identiteit geven aan de noordelijke overgangszone". DRPM stelt zich de vraag wat hiermee bedoeld wordt en welk beleid hieraan gekoppeld wordt.

Ter zitting wordt aan de hand van kaart 33 verduidelijkt welk de ontwikkelingsperspectieven zijn voor deze zone met een reeds versnipperde open ruimte en waar ze in de tekst uitgewerkt zijn. Het betreft onder meer:

- De overgangszone vormt de overgang tussen de Netevallei en de verstedelijkte as rond de N13. Ter hoogte van Nijlen heeft deze zone eigenlijk drie gezichten die een eigen ruimtelijke invulling moeten waarmaken.
- Ten westen van de N116 dient de zone een natuurlijke invulling te krijgen als overgang tussen de Netevallei en de Kesselse Heide (zie o.a. p. 108).
- Rond de N116 wordt de verstedelijking gebundeld, herlokalisatie van zonevreemde recreatieve infrastructuur uit de westelijke, natuurlijke zone moet aansluitend op deze verstedelijking gebeuren (zie p. 109)
- Ten oosten van de N116 (boven de kern) is er omwille van de versnippering door zonevreemde woningen mogelijkheid tot een specifieke typering van de zone binnen de agrarische structuur, met ruimte voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven en hobbylandbouw. Het deel dat het meest aansluit op de kern kan de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven opvangen indien hiertoe de behoefte zou bestaan (zie p. 116)

Zonevreemde woningen: overzicht

Er wordt gesuggereerd om de gegevens over zonevreemde woningen van tabel 25 ook grafisch weer te geven (aanduiding van concentratiezones).

Ter zitting wordt erop gewezen dat dit voor Nijlen niet voor de hand ligt omdat de zonevreemde woningen een zeer sterke spreiding vertonen zonder specifieke concentraties.

De vergadering is alleszins van mening dat een individuele aanduiding van zonevreemde woningen niet tot de scope van een structuurplan behoort.

Zonevreemde woningen: kwetsbare gebieden

AROHM merkt op dat de kwetsbare gebieden enkel verwijzen naar de natuurlijke structuur, terwijl ook andere deelstructuren "kwetsbare gebieden" kunnen bevatten.

Deze stelling wordt betwist door verwijzing naar de tekst waar expliciet kwetsbare gebieden aangeduid worden op basis van de natuurlijke structuur, landschappelijke structuur en agrarische structuur (richtinggevend gedeelte, punt 10.1, p 127):

- "kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van natuurlijke structuur.
 - Gebieden met hoofdfunctie natuur volgens het gewestplan (in afwachting van definitieve afbakeningen in RUP 's): natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of reservaatgebied, bosgebied, bosgebied met wetenschappelijke waarde.
 - GEN of GENO (hoofdfunctie natuur cfr gewestelijk RUP)
 - Natuureiland (hoofdfunctie natuur cfr gemeentelijk RUP)
 - winterbeddingen van structuurbepalende hydrografische elementen en brondepressies
 - Habitatrichtlijngebieden
- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van agrarische structuur
 - bouwvrije zones van de agrarische structuur
- kwetsbaar op grond van ligging in waardevolle onderdelen van de landschappelijke structuur
 - beschermde landschappen
 - gave landschappen of gebieden met elementen van gaaf landschap, waarbij het homogene onbebouwde karakter een structuurbepalende component is."

In antwoord op de vraag waar zich bouwvrije zones binnen de agrarische structuur bevinden, wordt verwezen naar kaart 24. Het feit dat slechts 1 bouwvrije zone wordt aangeduid heeft te maken met de morfologie van de Nijlense open ruimte: veel verspreide infrastructuur; ontbreken van grote aaneengesloten agrarische gebieden.

Zonevreemde woningen: linten

Er wordt geadviseerd om het ontdichtingsbeleid voor linten ook expliciet op te nemen in het hoofdstuk over zonevreemde woningen, omdat deze categorie hier vaak voorkomt. Er dient m.a.w. een onderscheid gemaakt tussen zone-eigen en zonevreemde woningen in linten.

Kerkeblokken

AROHM wijst op het belang van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan het verkavelingsdossier Kerkeblokken (ook opgenomen in het GRS). In het bijzonder wordt gewezen op het feit dat een herbesteding van Schransveld als planologische compensatie voor de realisatie van Kerkeblokken essentieel is. Een herbesteding naar woonuitbreidingsgebied (of woonreservegebied) is een zinvolle compensatie op voorwaarde dat de zone binnen de planperiode niet wordt aangesneden; nadien kan de zone opnieuw bekeken worden in functie van een nieuwe behoefte-aanbodanalyse.

De teksten zullen gescreend worden op een voldoende duidelijke vermelding van dit ontwikkelingsperspectief.

4 Ruimtelijk economische structuur

Lokaal bedrijventerrein: argumentatie

DRPM adviseert om een ruimtebalans mee op te nemen voor handel en bedrijvigheid.

Ook wordt gewezen op de 3 voorwaarden waaraan voldaan moet zijn om een lokaal bedrijventerrein te kunnen realiseren:

- Het mag enkel betrekking hebben op lokale bedrijvigheid
- De behoefte moet aangetoond worden
- Er moet een zinvolle compensatie (herbesteding) voorzien worden

Het behoefteonderzoek moet gebeuren in een RUP waarin de herlokalisatiebehoefte van lokale bedrijven in detail onderzocht wordt. Dit wordt ook duidelijk in de tekst vermeld.

Het tweede luik van de motivering van het lokaal bedrijventerrein, i.c. op basis van planologische ruiloperaties (herbestedingen – compensaties) komt echter onvoldoende transparant uit de tekst naar voor.

Inzake planologische compensaties kan geconcludeerd worden dat herbesteding van zone 13 en zone 24 (kaart 26) zinvolle compensaties zijn. Zone 15 (Breughelhoevestraat) wordt weliswaar herbested, maar niet naar een zachte bestemming, en is dus geen zinvolle compensatie. Dit wordt correct vermeld in het richtinggevend gedeelte; in het informatieve gedeelte echter (punt 2.3, p 54) is nagelaten om de zone 15 uit de balans van de planologische ruil te schrappen na het laatste structureel overleg. De vergadering besluit dat dit laatste de belangrijkste oorzaak is van de verwarring die in dit verband nog bestaat en geadviseerd wordt om de tekst op dit vlak nog eens grondig te screenen.

DRPM wijst erop dat bij de planologische compensaties tot planschade kunnen leiden.

Met betrekking tot zone 15 wordt de vraag gesteld waarom niet het noordelijke deel en wel het zuidelijke herbested wordt. Ter zitting wordt toegelicht dat de zone deels ingenomen is (loods van stopgezet bedrijf) en bovendien ook aansluit bij de woonkern. Het zuidelijke deel wordt trouwens ook niet herbested naar een zachte functie.

Lokaal bedrijventerrein: 1 of 2 zoekzones ter hoogte van Biest ?

De aanduidingen op kaart van de zoekzone voor lokaal bedrijventerrein leidt soms tot verwarring omdat de symbolische weergave niet altijd op dezelfde manier gebeurt: soms worden de zoekzone uitgesplitst in 2 delen, soms ook niet.

Geadviseerd wordt om systematisch dezelfde weergave te gebruiken en indien mogelijk nu reeds een keuze te maken tussen de westelijke en oostelijke zone.

Lokaal bedrijventerrein: ontsluitingsproblematiek

Tevens wordt gewezen op de ontsluitingsproblematiek en de verwachting dat het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg voor een bedrijventerrein van deze schaal wellicht financieel niet haalbaar is. Alleszins kunnen sterk verkeersgenererende bedrijven hier niet terecht. In de praktijk zal het vaak gaan over bedrijven in de woonkernen, die uit hun voegen barsten en niet langer verweefbaar zijn.

Uniformiteit in legendes van de kaarten

DRPM wijst erop dat de legendes niet altijd uniform zijn voor dezelfde gebieden op verschillende kaarten (voorbeeld zone 2 kaart 26, Artilat). Het verdient de aanbeveling om zoveel mogelijk uniforme weergave van ontwikkelingsperspectief in de legendes na te streven.

Verwijzing naar bijlage

In de maatregelen (deel 2, IV, 3) wordt nog verwezen naar een bijlage (bijlage V: planologische toetsing) die ondertussen verdwenen is en waarvan de inhoud nu mee opgenomen is in de gewenste ruimtelijke structuur.

5 Toeristisch recreatieve structuur

Potentiële conflicten met elementen van gewestelijk niveau

AROHM wijst op mogelijke conflicten van de recreatieve knooppunten of centrumzones voor sportinfrastructuur met GEN, GENO of habitatrichtlijngebieden. Weliswaar wordt bij aanvang van de bespreking van de recreatieve knooppunten (richtinggevend deel, punt 7.2.2) vermeld "De aanduiding van de zones en de ontwikkelingsperspectieven moeten beschouwd worden als gemeentelijke suggestie voor zover ze zouden interfereren met de afbakening van (delen van) de vallei als GEN, GENO, natuurverweings- of natuurverbindingsgebied."; het verdient echter de aanbeveling dit te herhalen, zeker waar interferentie mag verwacht worden: vallei Grote Nete, vallei Kleine Nete, Fort van Kessel.

Voor het fort van Kessel concreet gewezen op het beleidsvoorbereidende werk op Vlaams niveau om hier een natuurverweingsgebied te realiseren. Hoogdynamische infrastructuur is vanuit dit oogpunt dan ook niet toegelaten.

Zonevreemde weekendverblijven

DRPM wijst op de nieuwe beleidsinitiatieven die ondertussen genomen zijn door de provincie m.b.t. deze problematiek. Dit dient nog verwerkt te worden in de tekst, zeker waar het gemeentelijke initiatieven in het bindende gedeelte betreft.

Zijdelings wordt opgemerkt dat de problematiek van permanente bewoning in Nijlen zeer beperkt is.

Planologische ruil Issegoren

AROHEM stelt de vraag of er wel behoefte is om het afschaffen van het niet-gerealiseerde deel van Issegoren te compenseren. Deze vraag wordt vooral ingegeven door het feit dat er zich nog enkele verblijfsrecreatieve zones op het gewestplan bevinden, die niet meegenomen worden in de gewenste structuur van Nijlen: worden deze afgeschaft of behouden? Anderzijds kan vastgesteld worden dat buiten de zones zich veel zonevreemde recreatieve verblijven bevinden die mogelijk een verdoken behoefte inhouden.

Conclusie: er dient duidelijkheid gecreëerd rond de niet opgenomen verblijfsrecreatieve zones (vnl. Bevel).

Recreatief medegebruik in zone Molenbos

Door AROHEM wordt opgemerkt dat hiervoor het advies van Bos en Groen vereist is.

Concepttekeningen

AROHEM merkt op dat door het ontbreken van een legende, de concepttekeningen niet altijd even duidelijk zijn.

Afstemmen zones voor visinfrastructuur en afwegingskader zonevreemde infrastructuur

Er ontstaat mogelijk een conflict bij afweging van zonevreemde infrastructuur die gelegen is in de zones voor visinfrastructuur (= op dit moment habitatrichtlijngebied = kwetsbaar gebied in de Netevallei). Afstemming kan nodig zijn.

6 Verkeers- vervoersstructuur

Categorisering N14

In het RSPA wordt de N14 als drager van het stedelijke netwerk N10 aangeduid. Er wordt nog geen functionele categorisering gedaan. DRPM wijst erop dat ondertussen wordt gedacht aan de selectie van de N14 als een secundaire weg type I.

Afstemming met mobiliteitsplan Nijlen

DRPM wijst er op dat er nog een aantal kleine verschillen bestaan tussen het gemeentelijke mobiliteitsplan en het GRS Nijlen. Het is wenselijk om beide plannen op elkaar af te stemmen. Ook zijn de huidige selecties van de lokale wegen in de bindende bepalingen zeer verregaand. DRPM vraagt zich af of de gemeente echt zeker is van deze selecties, en of het niet wenselijker is deze tot het richtinggevend gedeelte te beperken.

7 Agrarische structuur

Potentiële conflicten met elementen van gewestelijk niveau

Gelijkaardige potentiële conflicten als voor toeristisch recreatieve structuur, in het bijzonder in de valleien van Grote en Kleine Nete.

Verfijnen van de term "aan de landbouw gerelateerde bedrijven"

Voor type 3 gebieden van de agrarische structuur wordt ruimte gegeven aan landbouw gerelateerde bedrijvigheid cf. definitie RSV. Er wordt op gewezen dat het RSV geen definitie geeft, maar een omschrijving. Tevens verdient het de aanbeveling om een verfijning aan te brengen: vermelden wat zeker niet kan of afwegingskader.

Nieuwe niet-agrarische bebouwing uitsluiten binnen agrarische structuur

Voor Visseneinde wordt in de tekst beperkt ruimte gelaten voor niet-agrarische bebouwing (punt 3.2.2, p 83). Er wordt gewezen dat dit onmogelijk is, voor zover het nieuwe bebouwing betreft; voor functiewijziging van bestaande bebouwing bestaat hiervoor eventueel beperkt ruimte binnen een duidelijk afwegingskader.

Functiewijziging in agrarisch gebied: hoger beleidskader in opmaak?

De vraag wordt gesteld hoe omgegaan moet worden met functiewijziging in agrarisch gebied nu het decreet RO hiervoor openingen voorziet en mogelijk een uitvoeringsbesluit in aantocht is. AROHEM adviseert om in het GRS toch al een regeling vooraf te voorzien. Andere leden van de vergadering merken op dat de lokale regeling nadien wellicht "achterhaald" wordt (cf. regeling zonevreemde woningen).

8 Bindende bepalingen

Te ambitieus

De bindende bepalingen worden als te ambitieus beschouwd.

- Aanbevolen wordt om minder RUP's op te maken (afgezien van de verplichte) en meer gebiedsgericht te werken met strategische projecten.
- Voor de kernen wordt voorgesteld om niet alle problemen overal aan te pakken.
- Ook wordt gewezen op de mogelijkheden om te werken met stedenbouwkundige verordeningen.
- Met betrekking tot de sectorale RUP's zonevreemde infrastructuur wordt gesuggereerd om niet gebiedsdekkend te werken. Anderzijds wordt wel beaamd dat gelijkaardige zonevreemdheidsproblemen tegelijk en op een uniforme wijze in gans de gemeente moeten aangepakt worden.

9 Conclusie

DRPM geeft gunstig advies, mits een aantal aanpassingen nog gebeuren

AROHM adviseert om een aantal aanpassingen nog uit te voeren alvorens gunstig geadviseerd wordt.

Er wordt beslist om geen nieuwe plenaire vergadering te houden.

Verslaggeving
Stijn Sneyers, IOK plangroep

VERSLAG

Gemeente Nijlen

BPA Zonevreemde Bedrijven – Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Plaats	datum
Gemeentehuis Nijlen	27-06-2003

aanwezig:

Naam	Functie	Telefoon	Fax
Dhr. J. Van Assche	Schepen gemeente Nijlen	03/410.02.11	03/481.70.48
Mevr. A. Cautreels	Technische dienst gemeente Nijlen	03/410.02.11	03/481.70.48
Mevr. H. Quintens	Aminal Afdeling Natuur, Antwerpen	03/224.62.54	03/224.60.87
Dhr. R. Bosmans	Aminal Afdeling Natuur, Antwerpen	03/224.62.54	03/224.60.87
Dhr. P. Berghmans	Aminal Afdeling Bos en Groen, Antwerpen	03/224.62.59	03/224.60.90
Dhr. S. Sneyers	I.O.K. Geel	014/58.09.91	014/58.97.22
Dhr. D. Rombaut	I.O.K. Geel	014/58.09.91	014/58.97.22

GRS – visvijverproblematiek in de valleien van de Kleine en Grote Nete

De visie van de gemeente Nijlen om te streven naar een bundeling van visinfrastructuur door uitdoving van de verspreid voorkomende visinfrastructuur in de valleien enerzijds en het voorzien van specifieke zones (met randvoorwaarden), uitgaande van bestaande concentraties anderzijds, kan ondersteund worden door de afdelingen Natuur en Bos en Groen.

Het feit dat 2 zones voor visinfrastructuur gesitueerd worden binnen de afbakening van het VEN eerste fase (één zone in de vallei van de Kleine Nete en één zone in de vallei van de Grote Nete) vraagt wel de nodige aandacht. In principe zijn visvijvers op zich niet (langer) onverenigbaar omdat in de nieuwe regelgeving voorzien wordt dat het uitzetten van vis niet verboden is.

Een eerste aandachtspunt is de verenigbaarheid/vergunbaarheid van aanhorigheden (clublokalen...) in een VEN. Alleszins moet de infrastructuur en de functie ervan beperkt blijven. AMINAL-Afdeling Natuur gaat dit probleem nader bekijken bij het uitwerken van de natuurrichtplannen met als uitgangspunt: beperkte infrastructuur in functie van verenigingsleven (geen privé-vijvers), gericht op het vissen (geen horeca).

Een tweede aandachtspunt is de verenigbaarheid met het aspect 'water' en de overstromingsfunctie van de vallei. Er moet afstemming gezocht worden met de in opmaak zijnde bekkenbeheerplannen en de lopende hydrologische studies in dit verband. Suggestie om een overleg te organiseren met en advies te vragen aan Afdeling Water (M. Florus).

Er kan mogelijk gedacht worden aan alternatieve oplossingen: Constructies op palen, aangepast materiaalgebruik (hout).

Een zone voor visinfrastructuur die in natuurverwevingsgebied komt te liggen vormt in principe geen probleem. Hier kan gemakkelijker een bouwvergunning worden afgeleverd voor de nodige infrastructuur.

Het principe van uitdoving en bundeling wordt alleszins ondersteund omdat dit zal leiden tot een positieve evolutie van de natuurwaarden, temeer daar het GRS gelijkaardige visies bevat voor verspreid gelegen sportterreinen, alsook voor enkele bedrijventerreinen nabij Kesselse Heide.

GRS - Natuurverwevingsgebieden

De afbakening van de natuurverwevingsgebieden wordt momenteel voorbereid. In Nijlen wordt onder meer een verwevingsgebied voorzien in de omgeving van de Lindekensbeek. De aanduiding is voorlopig en ruw; een verfijning in functie van een exacte afbakening van het verwevingsgebied kan in overleg met de betrokken gemeenten gebeuren. Hierbij kan afstemming gezocht worden onder meer met de agrarische functie: de omgeving Bart tussen Lindekensbeek en Netevallei vormt immers één van de weinige structureel sterke agrarische gebieden in de gemeente met enkele jonge professionele melkveehouders (cf. GRS). Grondgebonden veehouderijen lenen zich tot afstemming: bijvoorbeeld door te streven naar graslandgebruik in de valleien.

GRS - Molenbos

De visie van de gemeente om te streven naar een meer multifunctionele invulling (met oplossingen voor zonevreemde bedrijven, bos met speelmogelijkheden, strook met sportvoorzieningen, beboste strook in de zuidelijke rand als harde grens) wordt ondersteund. Een gemeentelijk RUP zal deze visie verfijnen en concretiseren.

BPA 001 - Goormans bvba/nv

- het BPA-voorstel zal volgens Afdeling Natuur waarschijnlijk geen significante impact hebben op de beschermingszone van het habitatrictlijngebied
- het betreft immers een bestaand bedrijf; voorwaarde is wel dat toekomstige activiteiten niet meer dynamiek zullen genereren; een gelijkaardige impact of minder impact dient in de voorschriften gegarandeerd te worden door een omschrijving van de toegelaten types bedrijf
- wat de natuurwetgeving betreft, ziet Afdeling Natuur geen knelpunten naar vegetatie toe
- het advies van de Afdeling Water dient opgevolgd te worden i.v.m. het waterbergend vermogen van de vallei; een meer compacte opstelling van de uitbreiding van het gebouw zou op deze locatie positief zijn

BPA 003 - Van Hirtum

- het BPA-voorstel zal volgens Afdeling Natuur waarschijnlijk geen significante impact hebben op de beschermingszone van het habitatrictlijngebied
- wat de natuurwetgeving betreft, ziet Afdeling Natuur geen knelpunten naar vegetatie toe
- geen bezwaren; plangebied ligt in een meer verstedelijkte context

Algemene opmerkingen

- voor de BPA's dient aan het dossier een passende beoordeling toegevoegd te worden die aantoonde dat het BPA geen significante veranderingen met zich meebrengt

Algemene afspraken

- IOK stuurt het verslag van deze vergadering door aan de andere leden van de plenaire vergadering
- IOK past het dossier aan, rekening houdend met de opmerkingen van de leden van de plenaire vergadering, zodat een nieuw overleg met alle bevoegde adviesinstanties kan plaatsvinden
- op de volgende plenaire vergadering zal de Afdeling Natuur zeker uitgenodigd worden

Geel, 03 07 03

Opgemaakt door IOK

VERSLAG

Gemeente Nijlen

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – overleg Afdeling Water

plaats
Gemeentehuis Nijlen

datum
22-06-03

aanwezig:

Naam	Functie
J. Van Assche	Schepen gemeente Nijlen
A. Cautreels	Technische Dienst gemeente Nijlen
M. Florus	Aminal Afdeling Water
R. Denissen	I.O.K.

GRS – visvijverproblematiek in de valleien van de Kleine en de Grote Nete

De visie van de gemeente Nijlen om te streven naar een bundeling van visinfrastructuur door uitdoving van verspreid voorkomende visinfrastructuur in de valleien enerzijds en het voorzien van specifieke zones (met randvoorwaarden), uitgaande van bestaande concentraties anderzijds, kan ondersteund worden door de Afdeling Water. De bundeling van infrastructuur rond bestaande en het daardoor vrij maken van potentiële overstromingsgebieden wordt als positief bestempeld en komt tegemoet aan de visie van de Afdeling Water.

Twee processen in het kader van waterbeheer die met deze visie kunnen interfereren zijn op dit moment lopende:

AWZ is bezig met de herziening van het Sigma-plan. Daartoe werd een modellering van de waterlopen opgemaakt en werden ruwweg zoekzones voor overstromingsgebieden aangeduid. Definitieve keuze van de te realiseren overstromingsgebieden (permanent aanspreekbaar of gecontroleerd) is nog niet gebeurd. Enige visie daaromtrent werd ook aan de Afdeling Water nog niet meegedeeld.

Anderzijds wordt op dit moment het Netebekkenbeheerplan opgemaakt. In dit proces worden de modelleringen eerstdaags afgerond en kunnen nadien de potentiële overstromingsgebieden aangeduid worden. In het kader van dit proces kan met de onderbouwde visie van de gemeente Nijlen alvast rekening gehouden worden bij het in kaart brengen van de potentieel aan te duiden overstromingsgebieden in het Netebekken.

Praktische problemen die zouden kunnen optreden bij de al dan niet gedeeltelijke overstroming van visinfrastructuur (verspreiding van ongewenste planten- en vissoorten) leiden tot de conclusie dat deze infrastructuren volledig uit de overstroombare gebieden uitgesloten zouden moeten worden.

Afdeling Water kan zich vinden in de toekomstvisie rond deze visvijverproblematiek en is in principe akkoord in de toekomst, bij de uitwerking van de overstromingsgebieden, mee te onderzoeken hoe de voorziene concentraties aan visinfrastructuur, mits deze zo dicht mogelijk aansluit op de bestaande en zo natuurlijk mogelijk ingericht wordt, uit de natuurlijk overstroombare gebieden uitgespaard kunnen worden.