



# Masterplan Wijngaardberg

eindnota  
januari 2013

COLOFON

**opdrachtgever:**

Gemeente Nijlen

**project:**

Masterplan Wijngaardberg

**datum:**

januari 2013

**opdrachthouder:**



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – [www.iok.be](http://www.iok.be)

**projectcoördinator:**

Stijn Sneyers

**projectverantwoordelijke:**

Johan Van Opstal

**projectteam:**

**IOK** plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen,  
Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers,  
Danny Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass

CAD-GIS:

Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren

secretariaat:

Annick Sprengers

# INHOUDSTAFEL

1	Inleiding.....	1
1.1	Doelstelling.....	1
1.2	Situering en afbakening van het studiegebied.....	1
2	Planologische en juridische randvoorwaarden .....	3
2.1	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen .....	3
2.2	RUP kern Nijlen .....	4
2.3	Decreet grond- en pandenbeleid .....	5
2.4	Verkavelingen.....	5
2.5	Atlas der buurtwegen.....	5
2.6	Beschermde monumenten en landschappen .....	5
2.7	Inventaris bouwkundig erfgoed.....	5
3	Analyse bestaande ruimtelijke structuur .....	6
3.1	Kadering studiegebied binnen de ruime omgeving.....	6
3.2	Ruimtelijke analyse.....	7
3.3	Eigendomsstructuur.....	16
4	Kwaliteiten en knelpunten .....	17
4.1	Kwaliteiten .....	17
4.2	Knelpunten .....	17
5	Visie voor het gebied .....	18
5.1	Ruimtelijke uitgangspunten.....	18
5.2	Visievorming.....	19
5.3	Inrichtingsvoorstel.....	21
5.4	Visualisatie van het ontwerp .....	29
5.5	Krachtlijnen ontwikkeling .....	33
5.6	Motivering gewijzigde invulling t.o.v. bestaande plannen of regelgeving .....	36
5.7	Alternatief inrichtingsvoorstel.....	38

## **Figuren**

Figuur 1: situering van het studiegebied binnen de gemeente.....	1
Figuur 2: afbakening studiegebied op orthofoto .....	2
Figuur 3: afbakening studiegebied op cadmap.....	2
Figuur 4: GRS Nijlen – gewenste ruimtelijke structuur Nijlen en situering plangebied.....	3
Figuur 5: uittreksel grafisch plan RUP Kern Nijlen met situering studiegebied.....	4
Figuur 6: uittreksel atlas der buurtwegen met situering studiegebied.....	5
Figuur 7: situering studiegebied binnen structuur kern Nijlen (bron: GRS Nijlen) .....	6
Figuur 8: bebouwingswijze woningen in omgeving.....	7
Figuur 9: voorzieningen in omgeving van studiegebied.....	10
Figuur 10: hoogstammig groen omgeving studiegebied.....	11
Figuur 11: wegennet.....	12
Figuur 12: doorsteken niet-gemotoriseerd verkeer.....	13
Figuur 13: fietsroutes .....	13

Figuur 14: ontsluitingsmogelijkheden studiegebied .....	14
Figuur 15: bodemkaart.....	15
Figuur 16: reliëf (digitaal hoogtemodel) .....	15
Figuur 17: eigendomsstructuur studiegebied.....	16
Figuur 18: inrichtingsvoorstel voor het studiegebied .....	21
Figuur 19: principesnede studiegebied.....	22
Figuur 20: diverse kaveltypes in inrichtingsschets.....	23
Figuur 21: toelichtende figuur principe zonoriëntatie .....	24
Figuur 22: groen dal met situering toegangen .....	25
Figuur 23: ontsluitingsstructuur.....	26
Figuur 24: profiel wegenis.....	27
Figuur 25: principe afwatering openbaar domein .....	28
Figuur 26: vogelperspectief vanuit zuidelijke richting .....	29
Figuur 27: vogelperspectief vanuit noordelijke richting.....	29
Figuur 28: zicht in straat zuidelijke woonplateau .....	30
Figuur 29: zicht in straat noordelijke woonplateau.....	30
Figuur 30: zicht vanaf helling noordelijke woonplateau naar publieke groenruimte .....	31
Figuur 31: zicht vanaf helling zuidelijke woonplateau naar publieke groenruimte .....	31
Figuur 32: zicht publieke groenruimte in westelijke richting.....	32
Figuur 33: zicht publieke groenruimte in oostelijke richting .....	32
Figuur 34: voorstel zoneringsplan.....	33
Figuur 35: Alternatief inrichtingsvoorstel voor het studiegebied .....	38
Figuur 36: voorstel zoneringsplan i.f.v. het alternatieve inrichtingsvoorstel.....	39

# 1 Inleiding

## 1.1 Doelstelling

Het binnengebied Wijngaardberg, omsloten door de Breugelhoevestraat, de Molenstraat en de straat Wijngaardberg, bestaat uit een aaneensluitend geheel van gronden hoofdzakelijk in eigendom van een drietal partijen. Eén van deze partijen wenst over te gaan tot ontwikkeling van zijn gronden en heeft reeds een verkavelingsplan uitgewerkt voor zijn deel. Alvorens het gebied aan te snijden, is het echter aangewezen om eerst een globale visie uit te werken voor het binnengebied als geheel. De gemeente beschouwt dit gebied ook als een opportuniteit om een kwalitatief en innovatief project te realiseren binnen de kern.

De opdracht bestaat er in om een masterplan op te maken voor het voornoemde binnengebied. Het masterplan moet inzichtelijk maken wat de mogelijkheden zijn van het gebied en zal ook een inrichtingsvoorstel omvatten voor het gebied. Het plan moet kunnen dienen als richtinggevend kader voor verkavelingsaanvragen in het gebied.

## 1.2 Situering en afbakening van het studiegebied

### 1.2.1 Situering

Het studiegebied maakt binnen de gemeente deel uit van de hoofdkern Nijlen. Het gebied is gelegen aan het westelijke uiteinde van deze kern.



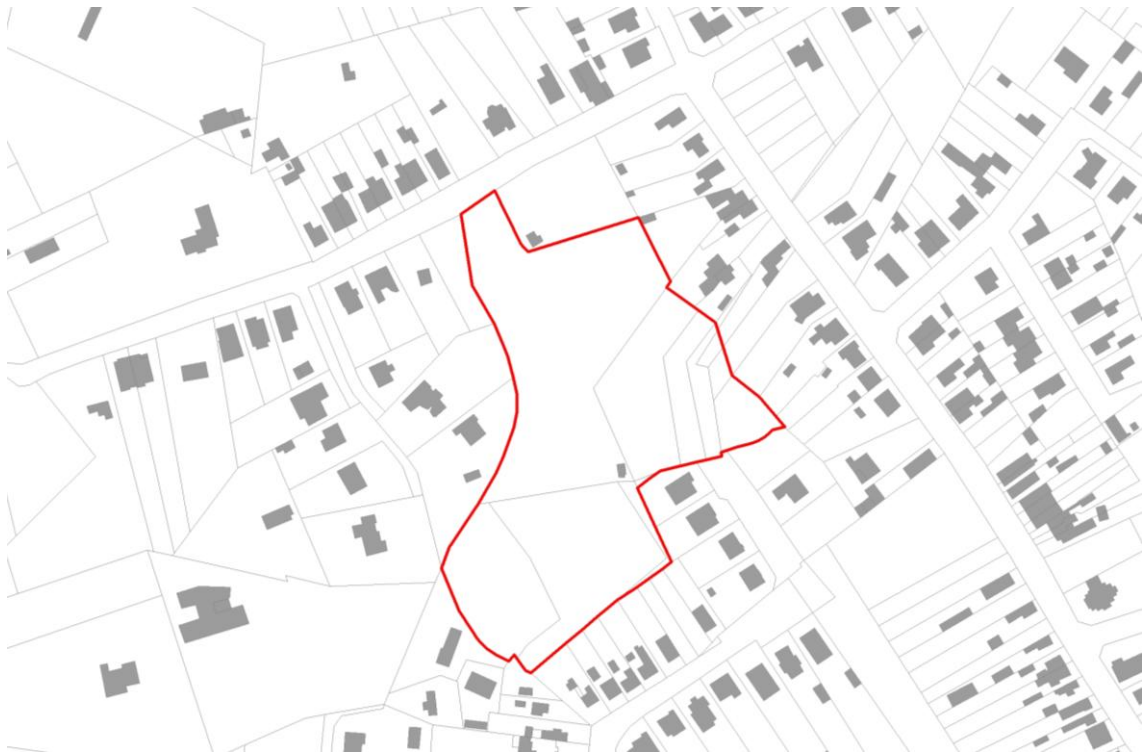
Figuur 1: situering van het studiegebied binnen de gemeente

## 1.2.2 Afbakening

Het studiegebied van het voorliggende masterplan bestaat uit het onaangesneden deel van het binnengebied dat omsloten wordt door de Breughelhoevestraat, de Molenstraat en de straat Wijngaardberg.



Figuur 2: afbakening studiegebied op orthofoto



Figuur 3: afbakening studiegebied op cadmap

## 2 Planologische en juridische randvoorwaarden

### 2.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen

#### **Relevante elementen uit de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur**

In het GRS Nijlen worden een aantal 'groene lappendekens' aangeduid als onderdelen van natuur in de stedelijke omgeving. Het studiegebied van het voorliggende masterplan behoort tot een dergelijke zone, meer bepaald het groene lappendeken Wijngaardberg.

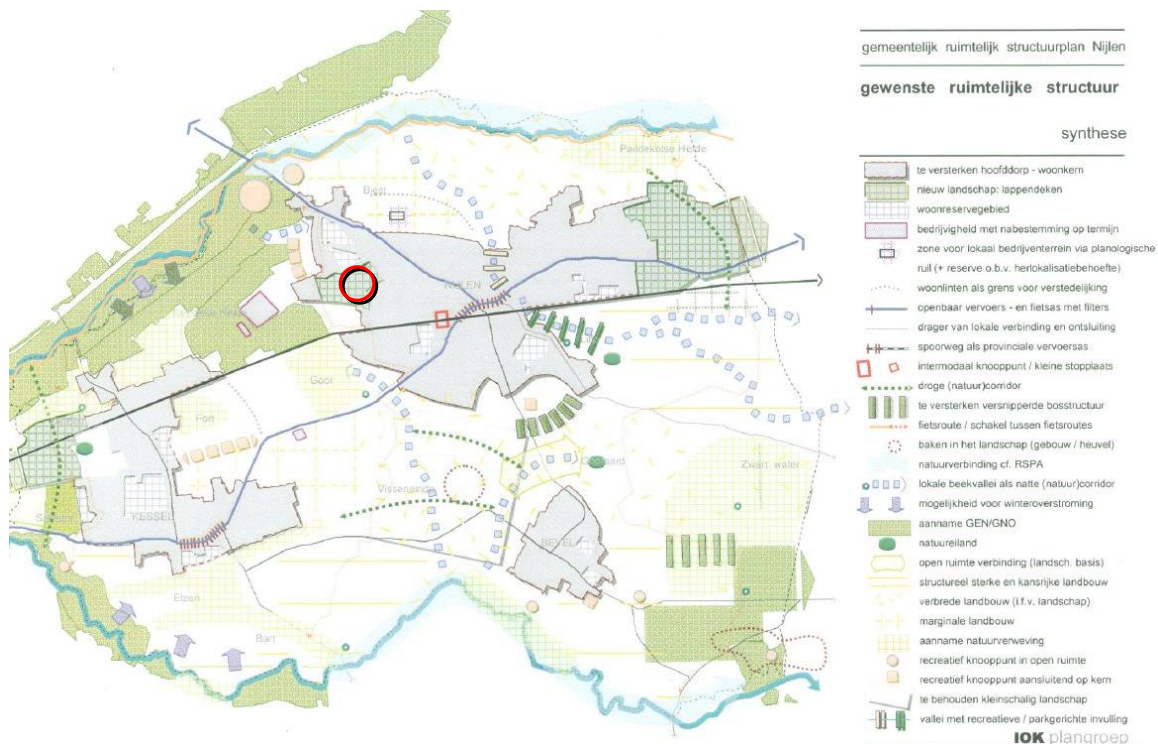
In de groene lappendekens wordt gestreefd naar een mozaïek van bebouwde ruimte en groene elementen. Binnen de aangeduide zones moeten de bestaande en te behouden groene elementen bijdragen tot kleinschalige natuurverbindingen tussen openruimte elementen.

#### **Relevante elementen uit de gewenste landschappelijke structuur**

Het studiegebied maakt deel uit van een 'nieuw landschap', meer bepaald het nieuwe landschap Molenheide. In nieuwe landschappen is dermate ingegrepen op de traditionele structuren dat de herkenbaarheid ervan vervaagd of verdwenen is. 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.

#### **Relevante elementen uit de gewenste nederzettingsstructuur**

Binnen de nederzettingsstructuur maakt het studiegebied deel uit van de zone Molenheide. Deze zone wordt aangeduid als een gebied waarbinnen het behoud van de groene verschijningsvorm een belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarde is. Het structuurplan stelt dat in deze zones een lagere dichtheden kunnen worden opgenomen dan in de kernbebouwing.



Figuur 4: GRS Nijlen – gewenste ruimtelijke structuur Nijlen en situering plangebied

## 2.2 RUP kern Nijlen

Het studiegebied is gelegen binnen het plangebied van RUP 'Kern Nijlen'. De visie van de 'groene lappendekens' uit het GRS is doorvertaald in dit RUP en werd hierin verder uitgewerkt.

### **Zone 'groen lappendeken'**

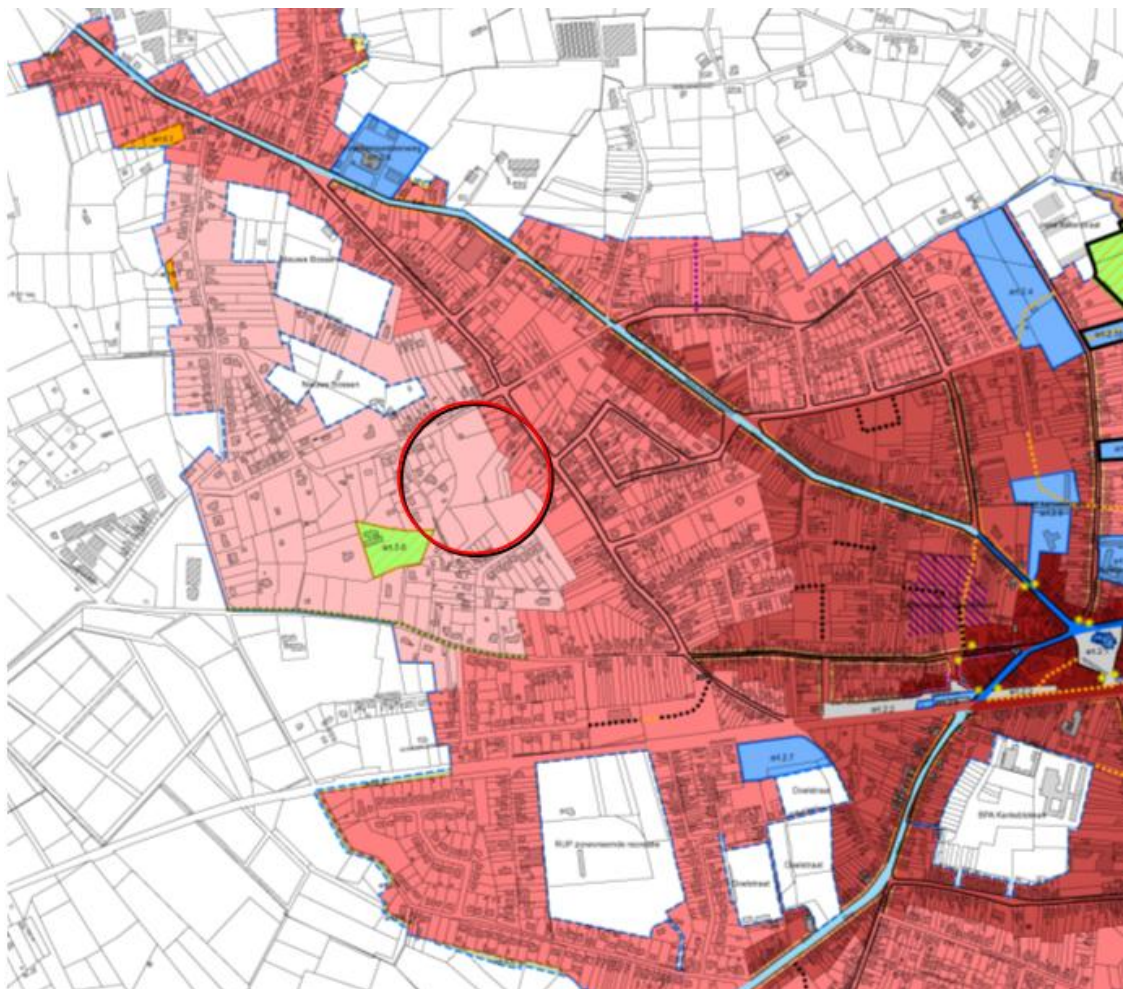
Het studiegebied maakt deel uit van de zone 'groen lappendeken'. De hoofdbestemming binnen deze zone zijn eengezinswoningen. Daarnaast worden ook welomlijnde mogelijkheden geboden voor beperkte nevenfuncties (bijv. vrije beroepen, ambacht met een niet hinderlijk karakter, etc.).

De zone dient ingericht te worden met vrijstaande bebouwing (gewenste bebouwingwijze). Bij verkaveling of herverkaveling wordt een minimale perceelsbreedte van 20 m vooropgesteld en een kavelgrootte tussen 14 en 16 are per wooneenheid. Maximum 20% van de kavel mag bebouwd worden.

De voorschriften van de zone stellen tevens dat bij de aanleg van nieuwe wegen of de heraanleg van bestaande wegen ruimte voorzien moet worden voor laanbeplanting.

### **Zone 'Pannenhuis'**

Net ten westen van het studiegebied is een aparte bestemmingszone voorzien voor de voormalige jeugdherberg Pannenhuis. De zone van het pannenhuis wordt bestemd als multifunctionele zone voor dag- of verblijfsrecreatie en/of gemeenschapsvoorzieningen (bijv. toeristische logies/hotelfunctie, bivakcamping, ouderenvoorzieningen, kinderopvang, etc.)



Figuur 5: uittreksel grafisch plan RUP Kern Nijlen met situering studiegebied



## 2.3 Decreet grond- en pandenbeleid

Volgens het decreet grond- en pandenbeleid moet er een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd worden in “*verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten*” (cf. boek 4, titel 1, art 4.1.8 en titel 2, art. 4.2.1).

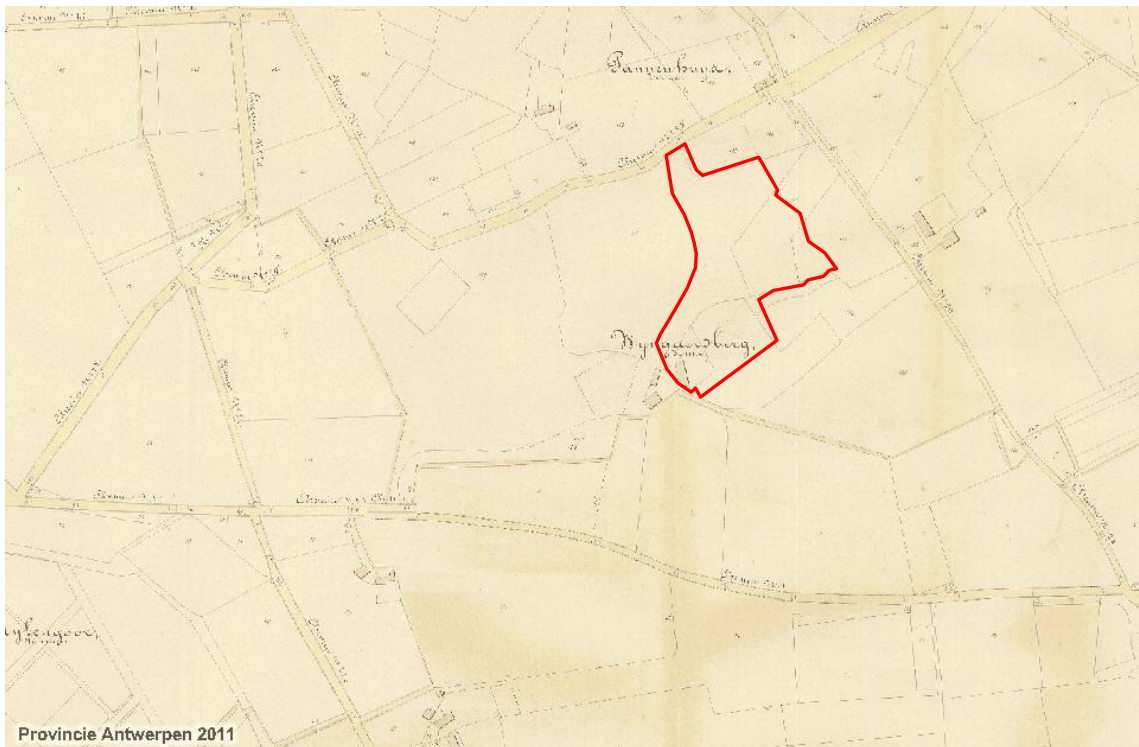
Het voorliggende project valt sowieso onder het toepassingsgebied van deze regelgeving omdat het studiegebied een oppervlakte heeft die groter is dan een halve hectare.

## 2.4 Verkavelingen

Binnen het studiegebied zelf zijn er geen goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

In de rechtstreekse omgeving van het studiegebied zijn er verschillende verkavelingen gelegen. Vrijwel al de verkavelingen in het binnengebied Breugelhoevestraat – Wijngaardberg – Molenstraat zijn bedoeld voor vrijstaande eengezinswoningen.

## 2.5 Atlas der buurtwegen



Figuur 6: uittreksel atlas der buurtwegen met situering studiegebied

## 2.6 Beschermden monumenten en landschappen

In het studiegebied situeren zich geen beschermde monumenten of landschappen.

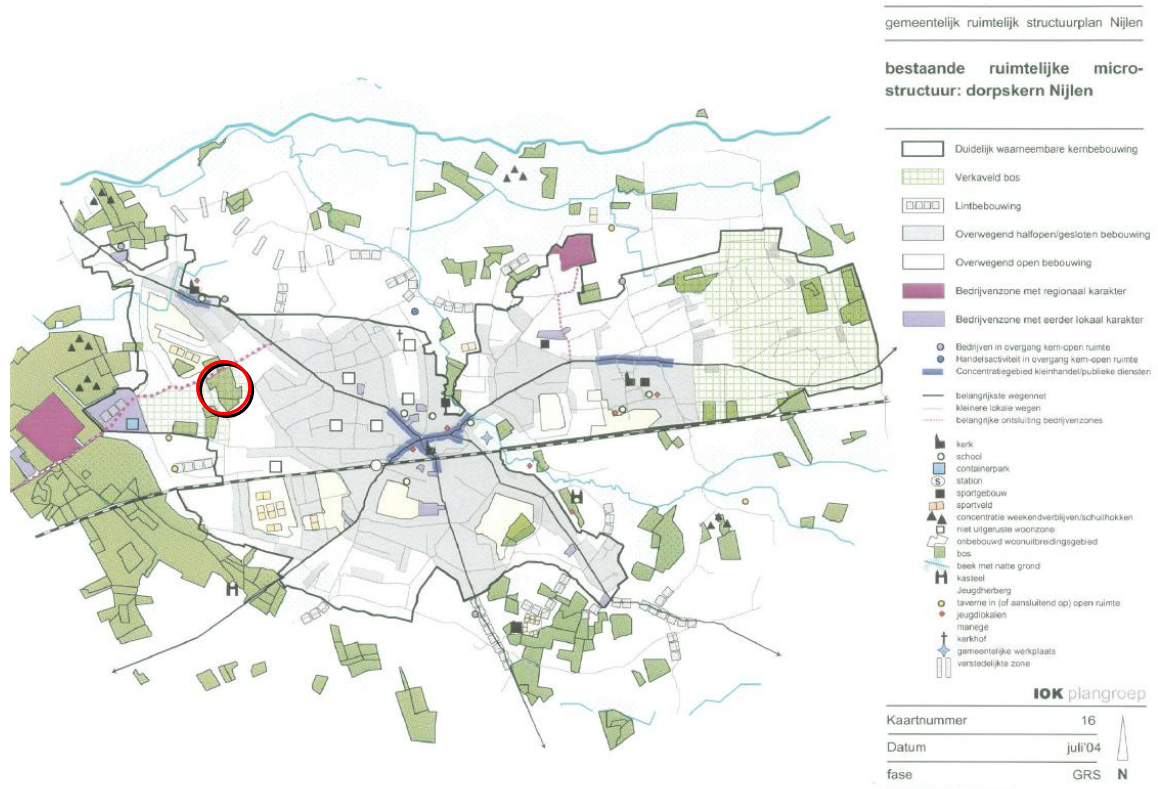
Verder ten westen van het gebied strekt zich het beschermde landschap ‘De Kesselse Heide – Het Goor’ (DA002044) uit.

## 2.7 Inventaris bouwkundig erfgoed

In het studiegebied of in de rechtstreekse omgeving ervan situeren zich geen relictten die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

### 3 Analyse bestaande ruimtelijke structuur

#### 3.1 Kadering studiegebied binnen de ruime omgeving



**Figuur 7: situering studiegebied binnen structuur kern Nijlen (bron: GRS Nijlen)**

Het studiegebied situeert zich – zoals aangegeven in de inleiding – aan het westelijke uiteinde van de kern Nijlen. De kern grenst aan deze zijde aan een omvangrijk bebost complex dat zich uitstrekt tussen de kernen Nijlen en Kessel (Goor, Kesselse heide). Het studiegebied maakt deel uit van een groene uitloper die vertrekt vanuit dit boscomplex en de kern van Nijlen aan westelijke zijde binnendringt. Deze groene uitloper betreft een grotendeels verkavelde zone die wordt gekenmerkt door een prominente aanwezigheid van hoogstammig groen. Hoewel de uitloper geen eigenlijk onderdeel vormt van het boscomplex, zet ze het beboste karakter ervan wel visueel-landschappelijk door tot in de kern.

Ondanks de ligging aan de rand van de kern, bevindt het gebied zich toch dicht bij de centrumvoorzieningen binnen de kern. De dichtstbijzijnde handelskern is Achterbiest en situeert zich ten noorden van het studiegebied (ca. 750). Ook het eigenlijke centrum van de kern ten oosten van het studiegebied en het station zijn relatief dichtbij gelegen.

## 3.2 Ruimtelijke analyse

Hieronder volgt een ruimtelijke analyse voor het studiegebied van dit masterplan. De analyse richt zich niet uitsluitend op het studiegebied zelf. Voor verschillende aspecten zal ook de omgeving van het gebied mee in beschouwing worden genomen. Deze werkwijze is essentieel om een kwalitatieve ruimtelijke visie voor het plangebied te kunnen uitzetten.

### 3.2.1 Bebouwd weefsel

#### *Algemeen*

De omgeving van het studiegebied kan omschreven worden als een overwegend residentiële buurt. Men treft er voornamelijk eengezinswoningen aan. Het gebied kent een rustig en groen karakter, en is ondanks de ligging aan de rand van de kern toch in de nabijheid van centrumvoorzieningen.

Het gebied ten westen van de Molenstraat – en in het bijzonder het gebied gelegen tussen de Breugelhoevestraat en Koningsbaan, waar het studiegebied deel van uitmaakt – kenmerkt zich als een relatief ongestructureerde woonzone met een grote variatie aan woontypologieën, schaal en inplanting van woningen. Men kan hier zowel grote villa's met een omvangrijke tuin als kleinere woningen terugvinden.

#### *Dichtheid – bebouwingwijze*



**Figuur 8: bebouwingwijze woningen in omgeving**

Naar bebouwingwijze kan men in het gebied een duidelijke gradatie van geslotenheid onderscheiden. Zo situeren zich ten westen van het studiegebied voornamelijk woningen in open bebouwing. Ten oosten van het studiegebied – richting het centrum van Nijlen – beginnen naast vrijstaande woningen ook meer gesloten bebouwingvormen voor te komen in het straatbeeld (combinatie van open en gekoppelde bebouwing). De Molenstraat vormt daarbij min of meer de grens, met uitlopers in westelijke richting langs de Koningsbaan en de Breugelhoevestraat. In het binnengebied omsloten door de Koningsbaan en de Breugelhoevestraat is een open bebouwingwijze wel dominant.

### ***Straatbeeld omliggende straten***

Hieronder wordt van de omliggende straten door middel van een fotoreportage een indruk van het straatbeeld gegeven.

#### *Wijngaardberg*

Typerende kenmerken straatbeeld (noord-zuid tracé):

- smalle straat met zeer groen karakter
- beperkt aantal woningen in straatbeeld – veel woningen verscholen achter groen



Typerende kenmerken straatbeeld (doodlopende zijweg centraal in binnengebied):

- woonstraat met hoofdzakelijk vrijstaande woningen met voortuin
- veel minder groen karakter dan overige deel Wijngaardberg



*Breugelhoevestraat*



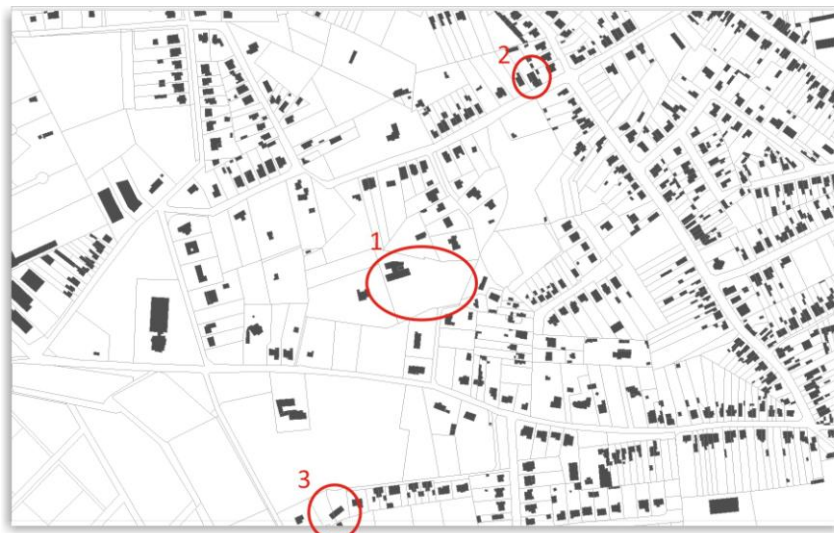
*Molenstraat*



## Koningsbaan



## Voorzieningen in rechtstreekse omgeving



### Legende

- 1 't Pannenhuis
- 2 Herberg Breugelhoeve
- 3 Taverne Napoleonhoeve

**Figuur 9: voorzieningen in omgeving van studiegebied**

Zoals aangegeven in het voorgaande, gaat het hier in eerste instantie om een woonbuurt. Het voorzieningenniveau van het gebied is eerder beperkt. Dit vormt echter geen pijnpunt door de ligging nabij het handelscentrum van Achterbiest en het eigenlijke centrum van de dorpskern Nijlen.

In de rechtstreekse omgeving van het studiegebied kan men volgende voorzieningen terugvinden:

– (1) Pannenhuis:

Aan westelijke zijde grenst het studiegebied aan de site van 't Pannenhuis. 't Pannenhuis betreft een voormalige jeugdherberg. Deze werd in 2009 omwille van te beperkte bezoekersaantallen gesloten.

In het RUP kern Nijlen is de site van 't Pannenhuis ondergebracht in een specifieke zone omwille van de uitgesproken potenties van de site (zie 2.2). De zone is bestemd als “multifunctionele zone in kader van dag- als verblijfsrecreatie en/of gemeenschapsvoorzieningen”. Concrete denkpijstes voor een nieuwe invulling van de site die aangebracht zijn in de toelichting van het RUP zijn de inrichting van toeristische logies, een bivakcamping, specifieke woonvormen (bejaardentehuis, serviceflats) een kinderdagverblijf, etc.

– (2) Herberg Breugelhoeve:

Horecavoorziening ten noorden van het studiegebied langs de Breugelhoevestraat.

– (3) Taverne Napoleonhoeve:

Recavoorziening ten zuidwesten van het studiegebied.

### 3.2.2 Groenstructuur



**Figuur 10: hoogstammig groen omgeving studiegebied**

Zoals aangegeven in het voorgaande, wordt het projectgebied alsook een zeer groot deel van de omgeving ingenomen door hoogstammig groen. Dit beboste karakter is iets dat zeer nadrukkelijk aanwezig is indien men zich doorheen het gebied begeeft. Het hoogstammig groen tekent zich niet enkel af op de achtergrond van het straatbeeld, maar reikt op verschillende plaatsen in de buurt tot aan straatzijde. Binnen de ongestructureerde woonomgeving (zie bespreking bebouwd weefsel) fungeert deze groenstructuur als een bindmiddel dat aan de buurt een duidelijke samenhang en identiteit verleent. In die hoedanigheid vormt het dan ook een zeer belangrijk onderdeel van de omgeving.

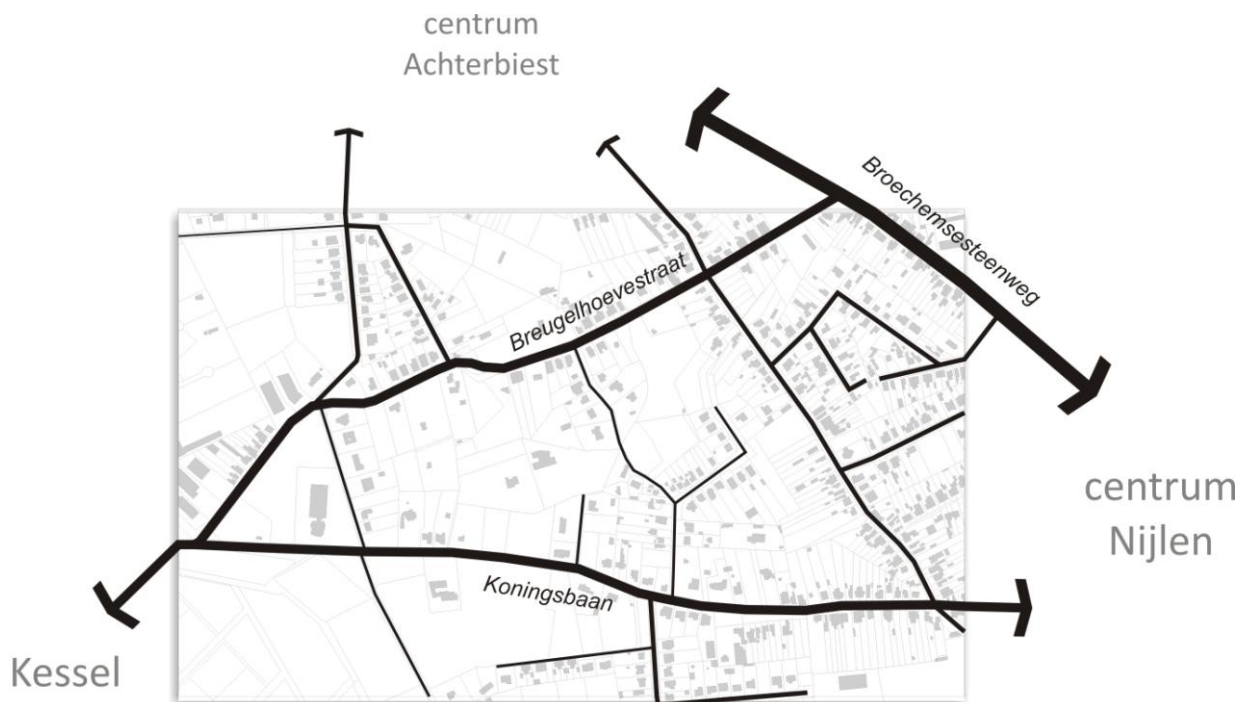
Het hoogstammig groen dat zo beeldbepalend is in het gebied, bestaat niet enkel uit onaangesneden beboste percelen. Een groot deel van de bebossing situeert zich ook op gronden die vandaag in gebruik zijn voor wonen of een andere functie (bijv. 't Pannenhuis). Opvallend is wel dat in de rechtstreekse omgeving van het studiegebied geen van deze gronden een feitelijk publiek karakter kent.

De biologische waarde van de bebossing temidden van het bewoonde weefsel is niet noemenswaardig hoog. Op de biologische waardering staat deze volledig gekarteerd als 'biologisch minder waardevol' (bwk-eenheid 'ua' = halfopen of open bebouwing met beplanting).



### 3.2.3 Mobiliteit

#### Structuur wegennet



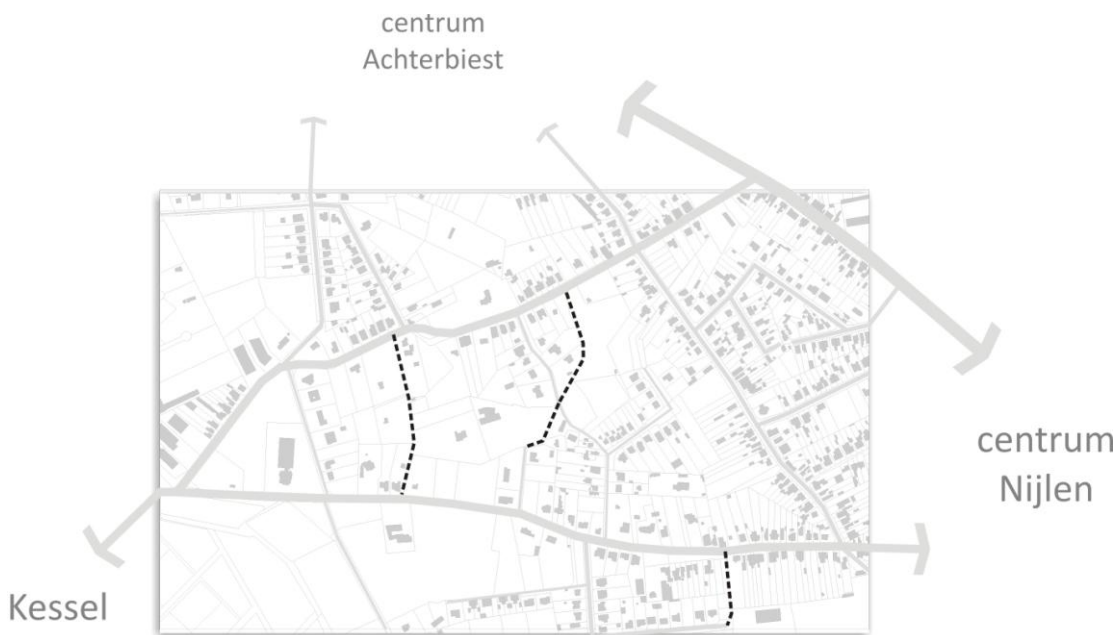
**Figuur 11: wegennet**

De twee belangrijkste wegen in de rechtstreekse omgeving van het studiegebied zijn de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan. Deze wegen fungeren als wijkverzamelwegen en kennen beide ook een belangrijke verbindingfunctie. De Koningsbaan verbindt het centrum van Nijlen met Kessel-statie. De Breugelhoevestraat neemt voornamelijk een belangrijke rol in als ontsluiting naar het hogere wegennet (via Broechemsesteenweg naar de E313).

De overige wegen in de omgeving betreffen woonstraten met een beperkte verkeersdoorstroming. Wat in het bijzonder opvalt, is dat de wegen gelegen in het gebied tussen de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan – i.e. in de groene uitloper, met onder meer de weg Wijngaardberg – bijna allemaal gekenmerkt worden door een zeer smal wegprofiel. De wegen zijn uitdrukkelijk bestemd voor bestemmingsverkeer.



### Trage wegen – doorsteken



**Figuur 12: doorsteken niet-gemotoriseerd verkeer**

Naast het hiervoor besproken wegennet, bestaan er ook een aantal doorsteken die enkel toegankelijk zijn voor fietsers of voetgangers. Twee daarvan doorkruisen het beboste binnengebied tussen de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan. Alle drie de paden zijn onverhard.

### Fietsroutes



**Figuur 13: fietsroutes**

In de omgeving van het studiegebied situeren zich twee fietsroutes, die beide deel uitmaken van het bovenlokale functionele fietsroutenetwerk:

- Langsheen de Koningsbaan loopt een alternatieve functionele fietsroute die het centrum van Nijlen verbindt met Kessel-statie.
- Langsheen de Broechemsesteenweg loopt een functionele fietsroute die het centrum van Nijlen verbindt met de N14 (richting N: Massenhoven - richting Z: Emblem).

### **Wegprofiel omliggende wegen**

#### *Breugelhoevestraat*

Eenbaanvaksweg met rijbaan van ca. 6 m breed en een aanliggend, verhoogd tweerichtingsfietspad aan noordelijke zijde.

#### *Molenstraat*

Eenbaanvaksweg met rijbaan van ca. 4,5 m breed, aan westelijke zijde een aanliggend, verhoogd tweerichtingsfietspad en aan oostelijke zijde een parkeerstrook voor langsparkeren en voetpad.

#### *Koningsbaan*

Eenbaanvaksweg met rijbaan van ca. 5 m breed en aan weerszijden een aanliggend, verhoogd fietspad en voetpad.

Over een beperkt deel van het traject kent de weg een verbreding met 2 parkeerzones en een ventweg voor de woningen langs zuidelijke zijde.

#### *Wijngaardberg*

Smalle eenbaanvaksweg met rijbaan van ca. 3 m breed. Waar de straat afbuigt naar de recente verkaveling kent de weg wel een breder profiel. Er zijn over het gehele traject geen inrichtingen voor fietsers of voetgangers.

### **Ontsluitingsmogelijkheden studiegebied**



**Figuur 14: ontsluitingsmogelijkheden studiegebied**

Bovenstaande figuur geeft een beeld van de ontsluitingsmogelijkheden van het studiegebied. Concreet gezien kan er worden aangetakt op de Breugelhoevestraat en op Wijngaardberg;

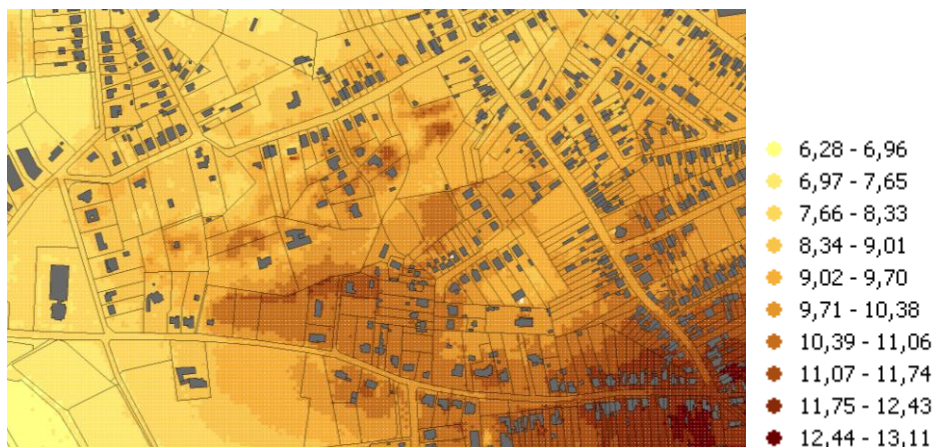
### 3.2.4 Fysisch systeem

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voornaamste fysieke kenmerken van het studiegebied en de rechtstreekse omgeving.

<b>Bodemkenmerken</b>	In de westelijke omgeving van het studiegebied bestaat de ondergrond hoofdzakelijk uit duinbodem die zich uitstrekt tot de kern Kessel. Verspreid komen er ook delen verspoelde grond terug (colluvium). Het studiegebied vormt het oostelijke uiteinde van de hiervoor beschreven structuur. De bodem bestaat hierbinnen dus ook hoofdzakelijk uit duin en colluvium. (zie Figuur 15)
<b>Waterlopen</b>	Er zijn geen waterlopen in of in de rechtstreekse omgeving van het studiegebied
<b>Overstromingsgevoeligheid</b>	Noch het studiegebied als de rechtstreekse omgeving ervan worden gekarteerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied, effectief overstromingsgevoelig gebied en ROG.
<b>Infiltratiegevoeligheid</b>	Het studiegebied en de rechtstreekse omgeving worden vrijwel volledig gekenmerkt door infiltratiegevoelige bodems.
<b>Grondwaterstromingsgevoeligheid</b>	Het studiegebied en de rechtstreekse omgeving zijn bijna over de volledige oppervlakte matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2-gebied).
<b>Reliëf</b>	Zowel het studiegebied als de rechtstreekse omgeving kenmerken zich als een vrij reliëfvrije zone (zie Figuur 16). Binnen het studiegebied zelf tekenen zich twee uitgesproken heuvels af: één aan de noordelijke helft van het gebied en één aan het zuidelijke uiteinde.
<b>Erosiegevoeligheid</b>	Het gebied is bijna over de volledige oppervlakte niet erosiegevoelig.



Figuur 15: bodemkaart



Figuur 16: reliëf (digitaal hoogtemodel)

### 3.3 Eigendomsstructuur



**Figuur 17: eigendomsstructuur studiegebied**

Bovenstaande figuur geeft een overzicht van de eigendomsstructuur. Zoals aangehaald in de inleiding van de nota, is het grootste deel van het studiegebied in eigendom van drie partijen: Schroyens, Vervoort-Lens en Wellens-Van Gansen.

## 4 Kwaliteiten en knelpunten

### 4.1 Kwaliteiten

- Het binnengebied kent een aantrekkelijke, rustige ligging aan de rand van de kern, en is tegelijk gelegen in de nabijheid van centrumvoorzieningen.
- De prominente aanwezigheid van hoogstammig groen zorgt voor een uniek groen decor. Het groene karakter is een duidelijke meerwaarde en kwaliteit voor een woonomgeving (die ook duidelijk als dusdanig onderschreven wordt in het GRS).
- Het studiegebied en haar omgeving worden gekenmerkt door een uitgesproken reliëf. Dit is een markante terreineigenschap die bij voorkeur behouden blijft en geïntegreerd moet worden in de toekomstige ontwikkeling van het studiegebied.
- Het binnengebied tussen de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan kent vandaag een verkeersluw karakter. Het is een zone die vrijwel enkel wordt ingereden door bestemmingsverkeer.
- Het gebied kenmerkt zich als een doorwaadbaar gebied met verschillende doorsteken voor traag verkeer.

### 4.2 Knelpunten

- Het binnengebied tussen de Breugelhoevestraat, de Koningsbaan en de Molenstraat kenmerkt zich als een structuurloze woonomgeving. Er is geen duidelijke lijn in de aanwezige woontypologieën of in de inrichting van het openbaar domein.
- Ondanks de rijkelijke aanwezigheid van groen in het studiegebied en haar omgeving, is er duidelijk een gebrek aan publiek groen.
- De straat Wijngaardberg kent een weinig samenhangende inrichting en een zeer versnipperd straatbeeld. Zo is er bijvoorbeeld een groot contrast tussen het noord-zuid tracé (zeer smalle straat met woningen verscholen in het groen) en de doodlopende zijweg (bredere straat met open voortuinen).
- De recente verkavelingen in het binnengebied houden geen rekening met de typerende omgevingskenmerken van het gebied (bijv. verkaveling doodlopende zijweg Wijngaardberg).

## 5 Visie voor het gebied

### 5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor de uitwerking van de woonontwikkeling worden onderstaande elementen aangegrepen als ruimtelijke uitgangspunten voor de gewenste structuur.

#### ***Duurzame woonontwikkeling***

Bij het uitwerken van een ontwerp voor het studiegebied, wordt ernaar gestreefd om te komen tot een duurzame woonontwikkeling. Het is niet de bedoeling om de zone ondoordacht te ontwikkelen volgens traditionele verkavelingsprincipes. De duurzaamheidsambitie moet zowel een doorvertaling krijgen in de globale structuur van het woonproject als op niveau van de individuele woning.

#### ***Behoud typerende omgevingskenmerken als identiteitsbepalende elementen***

Uit de ruimtelijke analyse van het studiegebied en de rechtstreekse omgeving, is duidelijk naar voor gekomen dat het gebied een aantal zeer typerende terreineigenschappen heeft. Enerzijds is er het zeer groene karakter van de omgeving, anderzijds het zeer uitgesproken reliëf. Deze elementen dienen in het ontwerp te worden uitgespeeld als identiteitsbepalende elementen.

#### ***Mobiliteit op maat***

Het binnengebied tussen de Breugelhoevestraat, Molenstraat en de Koningsbaan kenmerkt zich als een zeer verkeersluwe omgeving. Dit verkeersluwe karakter is een belangrijke meerwaarde voor een woonomgeving. Het is dan ook een streefdoel om dit zo te behouden bij ontwikkeling van het studiegebied. Dit kan door voldoende aandacht te besteden aan de ontsluitingsstructuur en de weginrichting.

#### ***Aandacht voor beeldkwaliteit openbaar domein***

Zoals aangekaart in het voorgaande, is de inrichting en de beeldwaarde van Wijngaardberg een duidelijk pijnpunt. In de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied moet er voldoende aandacht uitgaan naar een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein. Er moet op worden toegezien dat er in het studiegebied een attractief straatbeeld gerealiseerd wordt en dat een grote ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd wordt. Het is ook wenselijk dat de ruimtelijke principes voor de inrichting van de wegenis op termijn eventueel ook kunnen worden toegepast op de bestaande delen van Wijngaardberg.

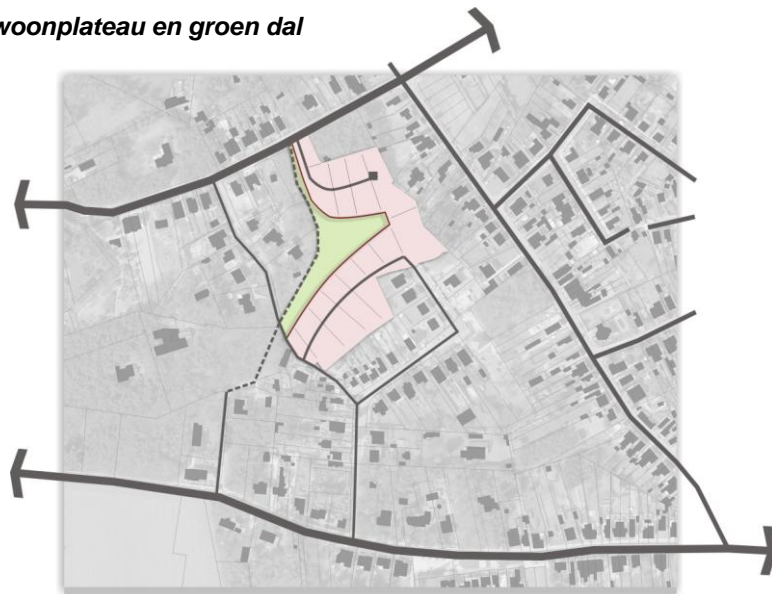
## 5.2 Visievorming

### *Reliëf als ruggengraat van de ontwikkeling*



Het bestaande reliëf in het studiegebied wordt aangegrepen als ruggengraat van de woonontwikkeling. De twee uitgesproken heuvels in het gebied blijven behouden als hogergelegen platformen. De ontsluitingsinfrastructuur wordt zoveel mogelijk geënt op deze reliëfelementen.

### *Opsplitsing in woonplateau en groen dal*



Het reliëf wordt 'aangescherpt' tot twee duidelijk te onderscheiden entiteiten in de woonontwikkeling. De hoger gelegen delen in het studiegebied krijgen een invulling als 'woonplateau'. De lagere gelegen kern van het gebied zal ingericht worden als een centraal 'groen dal'.

### **Verkeersluwe omgeving**



Het verkeersluwe karakter van het binnengebied tussen de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan is een duidelijke kwaliteit voor een woonomgeving. Bij de ontwikkeling van het studiegebied wordt uitgegaan van het behoud en zelfs een versterking van dit karakter. Het is de bedoeling dat er tussen de noordelijke helft en zuidelijke helft van de woonontwikkeling geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk is.

### **Dal als groene schakel in netwerk traag verkeer**



Het groene dal centraal in het studiegebied kan meer zijn dan een apart groen eiland binnen het bebouwde weefsel. Deze groenruimte moet – in samenhang met de site van het vroegere Pannenhuis – een aantrekkelijke groene schakel vormen in een netwerk van traag verkeer doorheen het binnengebied tussen de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan. Door het groene dal te verankeren in dit netwerk en bereikbaar te maken vanuit verschillende richtingen, zal deze publieke buitenruimte niet enkel van waarde zijn binnen het studiegebied zelf, maar zal deze ook een meerwaarde inhouden voor de ruimere woonomgeving.

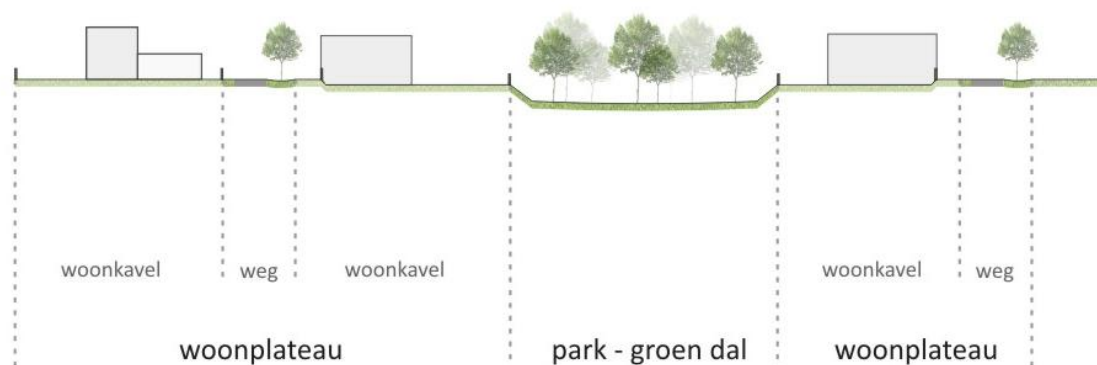
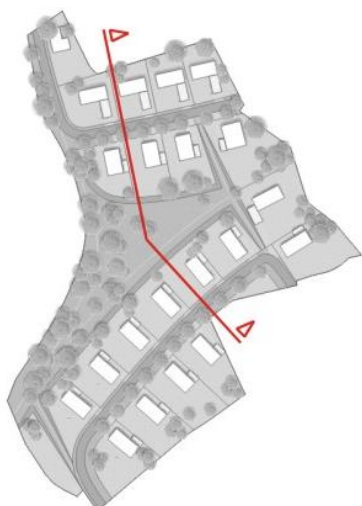


### 5.3 Inrichtingsvoorstel

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten en de hiervoor behandelde visie-elementen is een inrichtingsvoorstel voor het studiegebied uitgewerkt. Deze wordt weergegeven op onderstaande figuren. In wat volgt wordt meer in detail ingegaan op de verschillende deelaspecten van het inrichtingsvoorstel.



Figuur 18: inrichtingsvoorstel voor het studiegebied

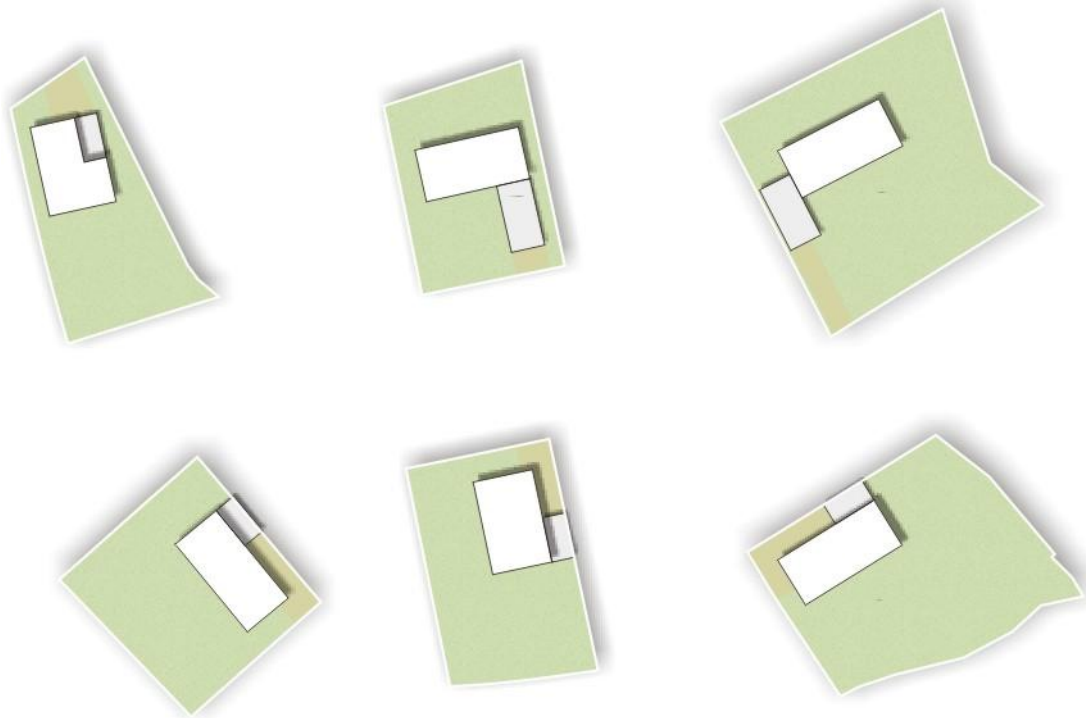


**Figuur 19: principesnede studiegebied**

<b>Projectgegevens</b>	
<b>Totale oppervlakte studiegebied<sup>1</sup></b>	2,21 ha
<b>Oppervlakte privaat</b>	1,38 ha
bebouwd	0,27 ha
onbebouwd	1,11 ha
<b>Oppervlakte publiek</b>	0,83 ha
wegenis	0,34 ha
park	0,49 ha
<b>Aantal wooneenheden</b>	21 eengezinswoningen
<b>Woningdichtheid</b>	9,5 wo/ha

<sup>1</sup> De delen van het studiegebied die in het inrichtingsvoorstel opgevat zijn als onderdeel van een aanpalend perceel buiten het studiegebied, zijn niet mee in rekening gebracht in de oppervlakte (i.c. delen aansluitend bij perceel 789c en 787d2).

### 5.3.1 Woonbebouwing



**Figuur 20: diverse kaveltypes in inrichtingsschets**

#### *Diverse kaveltypes voor eengezinswoningen*

In het inrichtingsvoorstel wordt een mix van diverse kaveltypes aangeboden. De kaveltypes variëren naar omvang en naar inplanting van de woongebouwen. Alle kavels moeten wel worden ingericht met eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing. Zoals aangetoond in de ruimtelijke analyse, is dit de meest voorkomende bebouwingwijze in de rechtstreekse omgeving van het studiegebied. Bovendien is dit ook de bebouwingwijze die in RUP kern Nijlen wordt nagestreefd voor het gehele 'groene lappendeken' (i.e. de bestemmingszone waarvan het studiegebied deel uitmaakt).

#### *Omvang woonkavels*

De kavels in het inrichtingsvoorstel hebben een oppervlakte die varieert tussen de 5 are en de 10 are; de gemiddelde kaveloppervlakte bedraagt 6,5 are. Deze kaveloppervlaktes zijn kleiner dan degene die vanuit het RUP kern Nijlen worden opgelegd. Voor nieuwe kavels in het 'groene lappendeken' stelt het RUP namelijk een kavelgrootte tussen de 14 en de 16 are voorop. In het RUP werd gekozen voor dergelijke grote kavels om geen afbreuk te doen aan het groene en rustige karakter van de woonomgeving in het lappendeken.

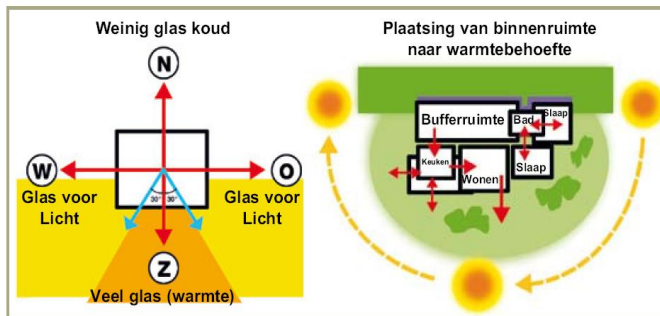
De kaveloppervlaktes uit het RUP zijn echter naar hedendaagse normen zeer omvangrijk en bovendien ook niet aangewezen met oog op een zuinig ruimtegebruik. De kleinere oppervlaktes die in het inrichtingsvoorstel voorzien worden, vormen een meer verantwoorde keuze die beter scoort op vlak van duurzaamheid en betaalbaarheid. Naar inpassing in de omgeving vormt deze optie overigens ook geen probleem. Het rustige en groene karakter van de omgeving worden immers niet aangetast door de vooropgestelde woonontwikkeling. Het behoud van het groene karakter is zelfs een cruciaal uitgangspunt bij de inrichting van het studiegebied, zowel op de private kavels (zie verder in 5.3.1) als op het openbaar domein (zie 5.3.2 en 5.3.3). Verder kan ook worden gesteld dat de keuze voor kleinere kavels evenmin leidt tot een overdreven grote bebouwingdichtheid die ruimtelijk gezien niet verenigbaar zou zijn met de omgeving. Globaal komt men in het ontwerp immers tot een vrij lage woningdichtheid van ca. 9,5 woningen/ha. Deze dichtheid wordt bekomen door in het studiegebied ook een groot aandeel publieke ruimte te voorzien. Ze verschilt overigens niet noemenswaardig van de dichtheid die in het RUP kern Nijlen vooropgesteld wordt (ca. 6 woningen/ha).

### Plaatsing van de gebouwen

In het inrichtingsvoorstel is ernaar gestreefd om door een weloverwogen en doordachte inplanting van de gebouwen te komen tot een optimale benutting van het perceel alsook een kwalitatieve inpassing in de omgeving. De inplanting van de gebouwen is gestoeld op volgende ruimtelijke principes:

– Zonoriëntatie:

Bij de inplanting van de bebouwing is er steeds op toegezien dat de woningen en tuinen maximaal gericht zijn naar de zonzijde (i.e. tussen het zuidwesten en het zuidoosten). Dit is enerzijds bevorderlijk voor de woonkwaliteit (daglichttoetreding in de woning, zonnige tuin, etc.). Anderzijds worden door deze zonoriëntatie de juiste condities gecreëerd voor een actieve of passieve benutting van zonne-energie (voorbeelden actief: zonnepanelen, boilers; voorbeelden passief: warmtewinst door inval zonlicht).



**Figuur 21: toelichtende figuur principe zonoriëntatie**

– Efficiënt ruimtegebruik:

Een tweede belangrijk uitgangspunt bij de plaatsing van de gebouwen is dat de beschikbare kaveloppervlakte zo efficiënt mogelijk wordt aangewend. In het ontwerp is er gepoogd om de woonkavel zo weinig mogelijk te versnipperen. Op elke kavel is de woning zodanig ingeplant dat er een ruime, samenhangende leefruimte bekomen wordt. Onbestemde 'reststroken' tuin worden beperkt tot een minimum en zo mogelijk ook functioneel benut. Beschaduwde zijtuinen krijgen zo een beperkte breedte en worden in het merendeel van de gevallen benut voor het stallen van voertuigen (oprit en carport). Voortuinen worden ook bewust ondiep gehouden, tenzij deze ingericht wordt als leefruimte (bijv. woningen aan het noordelijke uiteinde van het studiegebied).

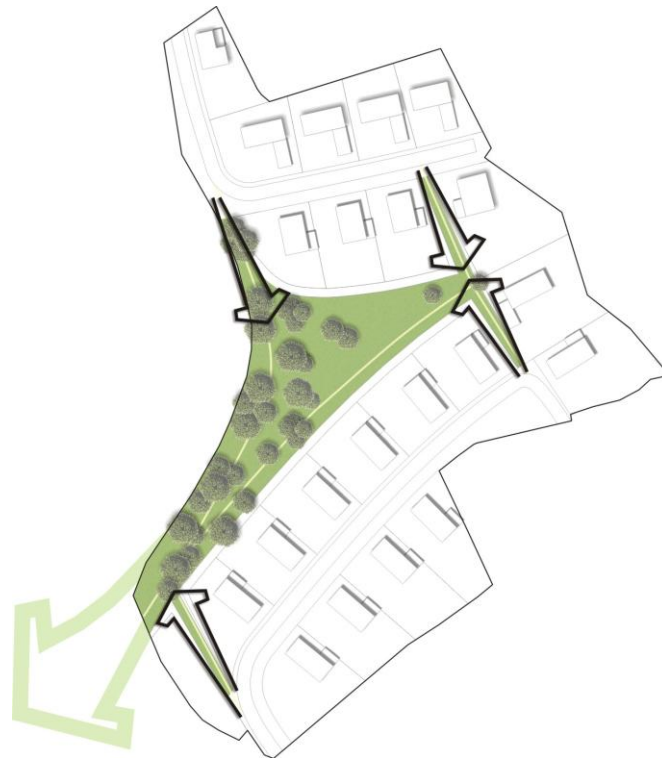
– Groen straatbeeld:

In het ontwerp is er bewust voor gekozen om aan straatzijde de gevelbreedtes van de woningen te beperken. In plaats van uit te kijken op een quasi gesloten straatwand, is het de bedoeling dat er tussen de gebouwen brede onderbrekingen blijven bestaan. Dit zal zorgen voor een meer open en groen straatbeeld. Het groen van de tuinen (bijv. hagen op de erfscheiding, kruinen van de bomen) zal dan immers vanop straat waarneembaar zijn. Ook zullen er hierdoor tussen de woningen doorzichten ontstaan naar de centrale publieke groenruimte.

### Behoud hoogstammig groen in de tuinen

Het studiegebied is op dit moment quasi volledig ingenomen door hoogstammen. Het is wenselijk dat bij de woonontwikkeling fragmenten van dit hoogstammig groen behouden blijven op de woonkavels zelf, of dat er nieuwe aanplantingen gebeuren. Dit zal bijdragen tot een betere integratie in deze zeer groene omgeving. De bomen kunnen zo bijvoorbeeld voorzien worden op de delen van het perceel die sowieso beschaduwde worden of op plaatsen waar er weinig schaduwhinder veroorzaakt wordt.

### 5.3.2 Publieke groenruimte – groen dal



**Figuur 22: groen dal met situering toegangen**

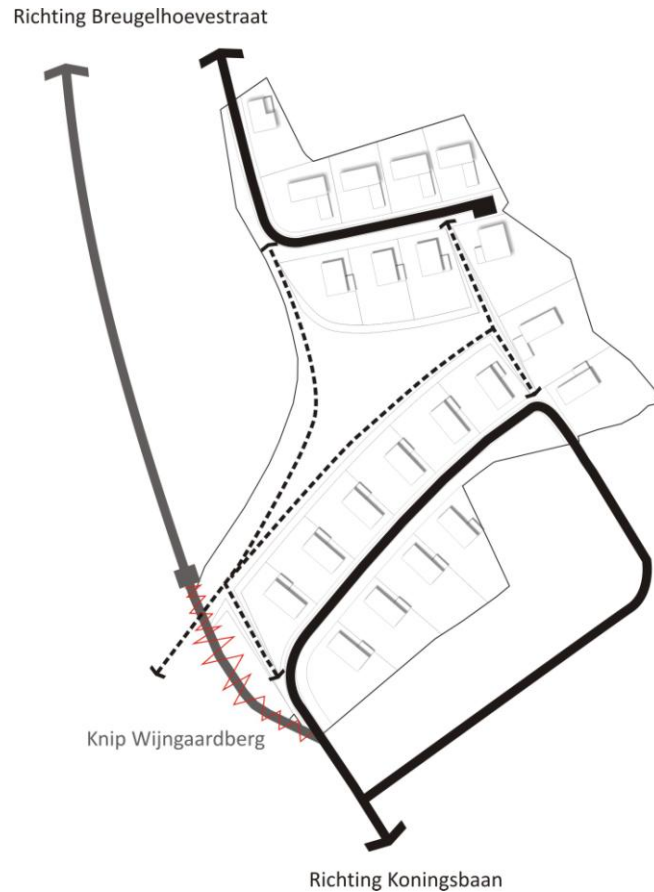
Centraal in het studiegebied wordt een publieke groenruimte voorzien. Zoals reeds aangekaart in de visievorming, ligt deze ruimte verzonken ten opzichte van de 'woonplateaus'. Het 'groene dal' moet fungeren als een aangename verblijfs- en speelruimte zowel voor de bewoners van het studiegebied als voor de ruimere woonomgeving. Ruimtelijk kan er aansluiting gezocht worden bij de groene site van het voormalige Pannenhuis. De groenruimte zal enkel toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer wordt er geweerd.

Naar inrichting vormt het behoud van het groene karakter met veel hoogstammig groen het voornaamste uitgangspunt. Waardevolle bestaande bomen worden zoveel mogelijk gevrijwaard in deze groenruimte. Aanvullend kunnen ook nieuwe aanplantingen van hoogstammen gebeuren om het groene karakter van deze publieke buitenruimte te versterken. Het streefbeeld voor het groene dal is een zone met veel hoogstammige bomen, en met temidden van het hoogstammig groen ook één grote of meerdere open zones. Deze kunnen bijvoorbeeld worden aangewend voor de inrichting van een speel- en/of verpoosruimte.

Vanaf elk woonplateau zijn er twee toegangen voorzien tot het groene dal. Deze leiden via een lichte helling naar de publieke groenruimte. De toegangshellingen verbreden naar het park toe opdat ze een uitnodigend karakter zouden hebben. De toegangen zijn in het ontwerp gesitueerd op strategische locaties, meer bepaald op plaatsen waar toenaderende fietsers en voetgangers uitkijken op de groenruimte.

### 5.3.3 Ontsluiting en parkeren

#### *Ontsluitingsstructuur*



**Figuur 23: ontsluitingsstructuur**

#### *Gemotoriseerd verkeer*

Voor het noordelijke en zuidelijke woonplateau worden afzonderlijke ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Het noordelijke plateau is toegankelijk via een doodlopende insteekweg die aantakt op de Breugelhoevestraat. De ontsluiting van het zuidelijke woonplateau sluit links en rechts aan op Wijngaardberg, die zelf verderop aantakt op de Koningsbaan.

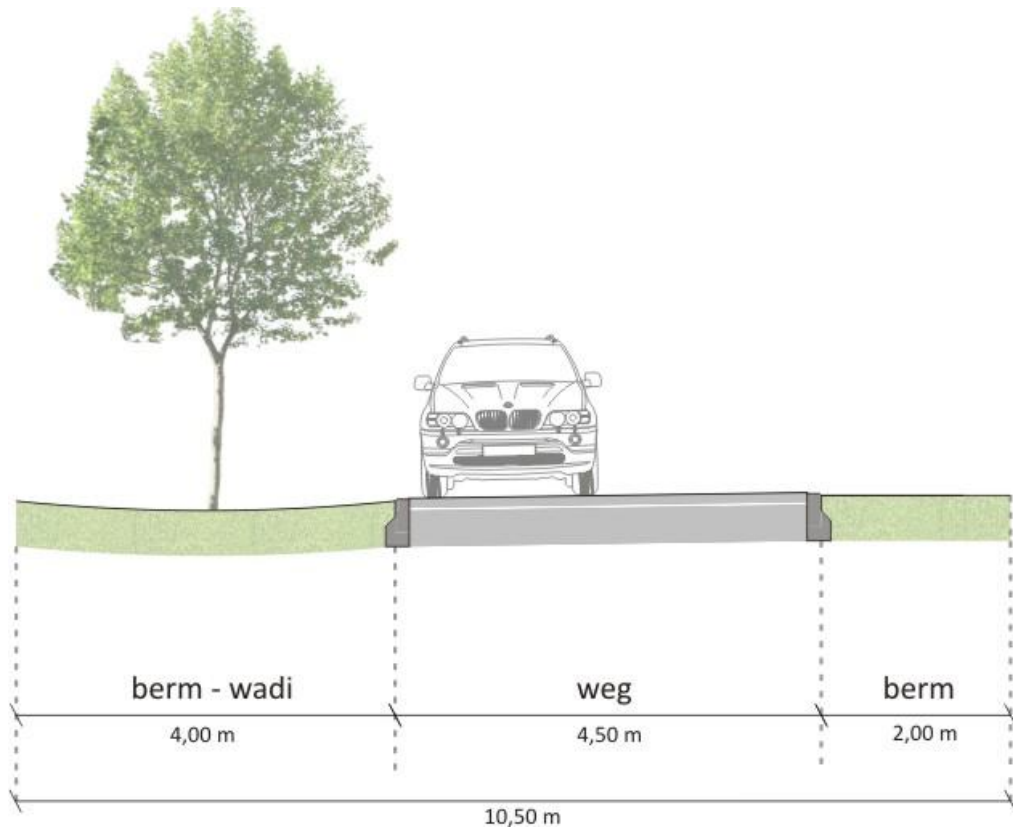
Zoals aangegeven in de visievorming (zie 5.2) is het de bedoeling om het verkeersluwe karakter in het binnengebied tussen de Breugelhoevestraat en de Koningsbaan zo veel mogelijk te vrijwaren. De ontwikkeling van het studiegebied mag hieraan geen afbreuk doen. Hiertoe wordt doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen de twee voornoemde verbindingswegen vermeden. In het ontwerp zijn hiertoe volgende ingrepen/elementen voorzien:

- Er is geen onderlinge verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de twee woonplateaus.
- Aan het westelijke uiteinde van het studiegebied wordt het bestaande tracé van Wijngaardberg geknipt.

#### *Traag verkeer*

Fietsers en voetgangers hebben vrij doorgang doorheen het gebied. Doorheen het groene dal worden verschillende paden voorzien die aantakken op de omliggende wegen. Door het bestaande tracé van Wijngaardberg te knippen kan er een verkeersvrije verbinding gerealiseerd worden naar de site van het voormalige Pannenhuis.

## Profiel wegenis



**Figuur 24: profiel wegenis**

De openbare wegenis in het studiegebied wordt zodanig vormgegeven dat deze zichtbaar het karakter van een woonstraat heeft. Het moet duidelijk zijn dat deze wegen enkel bestemd zijn voor bestemmingsverkeer. De inrichting zal zo ook bijdragen tot het verkeersluwe karakter van het binnengebied. Hiertoe wordt voor de inrichting van de straten volgend profiel vooropgesteld:

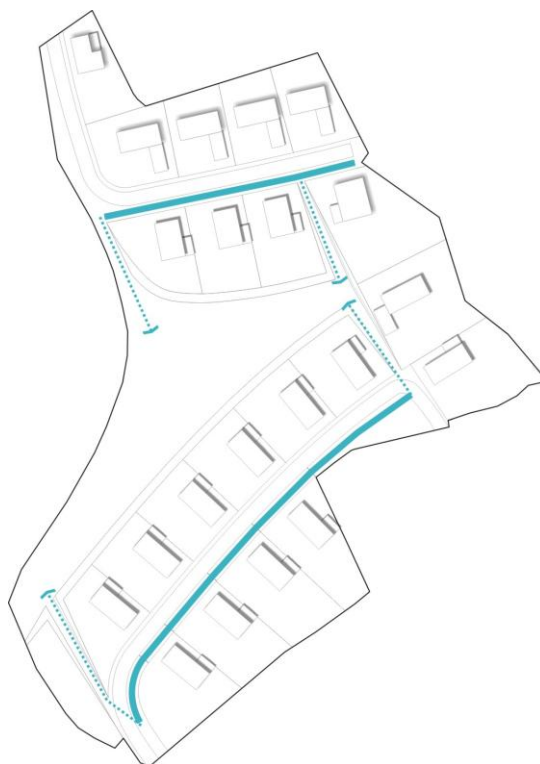
- Een rijbaan met een smalle baanbreedte bedoeld voor gemengd verkeer (geen afzonderlijke fiets- of voetpaden).
- Aan weerszijden één smalle berm en één brede berm met laanbeplanting. Deze dragen bij tot het groene karakter van het openbaar domein. De brede berm met laanbeplanting wordt voorzien aan zuidelijke zijde zodat deze zo weinig mogelijk de woonpercelen beschaduwet. In de brede berm kan er op verspreid locaties plaats geboden worden voor bezoekersparkeren (zie ook volgende punt - parkeren). Verder zal deze ook een rol innemen in de waterhuishouding van het studiegebied (zie 5.3.4)

### **Parkeren**

Bewonersparkeren wordt georganiseerd op de woonpercelen zelf. Zoals aangegeven in het voorgaande (bij de bespreking van de inrichting van de woonkavels) worden de parkeervoorzieningen bij voorkeur voorzien op de minder bezonde delen van het perceel (bijv. de beschaduwde zijtuin).

Bezoekersparkeren kan gebeuren op de woonpercelen (bijv. op de oprit naar de carport/garage). Daarnaast kunnen ook een beperkt aantal parkeergelegenheden voorzien worden op het openbaar domein. Dit kan in de brede berm langs de rijbaan. Deze parkeerplaatsen voor bezoekers worden verspreid in het studiegebied ingericht als individuele parkeerplaatsen langs de weg. Ze mogen in geen geval domineren in het straatbeeld en worden bij voorkeur ook ingekleed met een lage haag omheen de parkeerplaats.

### 5.3.4 Waterhuishouding



**Figuur 25: principe afwatering openbaar domein**

Hemelwater afkomstig van het openbaar domein wordt afgeleid naar de brede bermen. Deze worden licht glooiend aangelegd zodat deze kunnen fungeren als wadi's. Water wordt hierin opgevangen en kan plaatselijk infiltreren.

Bij hevige regenval kunnen de wadi's mogelijk ontoereikend zijn voor de opvang van al het hemelwater. Om in dergelijke omstandigheden wateroverlast te vermijden, kan het overtollige hemelwater afgeleid worden naar de lageregelegen publieke groenruimte.



## 5.4 Visualisatie van het ontwerp



Figuur 26: vogelperspectief vanuit zuidelijke richting



Figuur 27: vogelperspectief vanuit noordelijke richting



**Figuur 28: zicht in straat zuidelijke woonplateau**



**Figuur 29: zicht in straat noordelijke woonplateau**



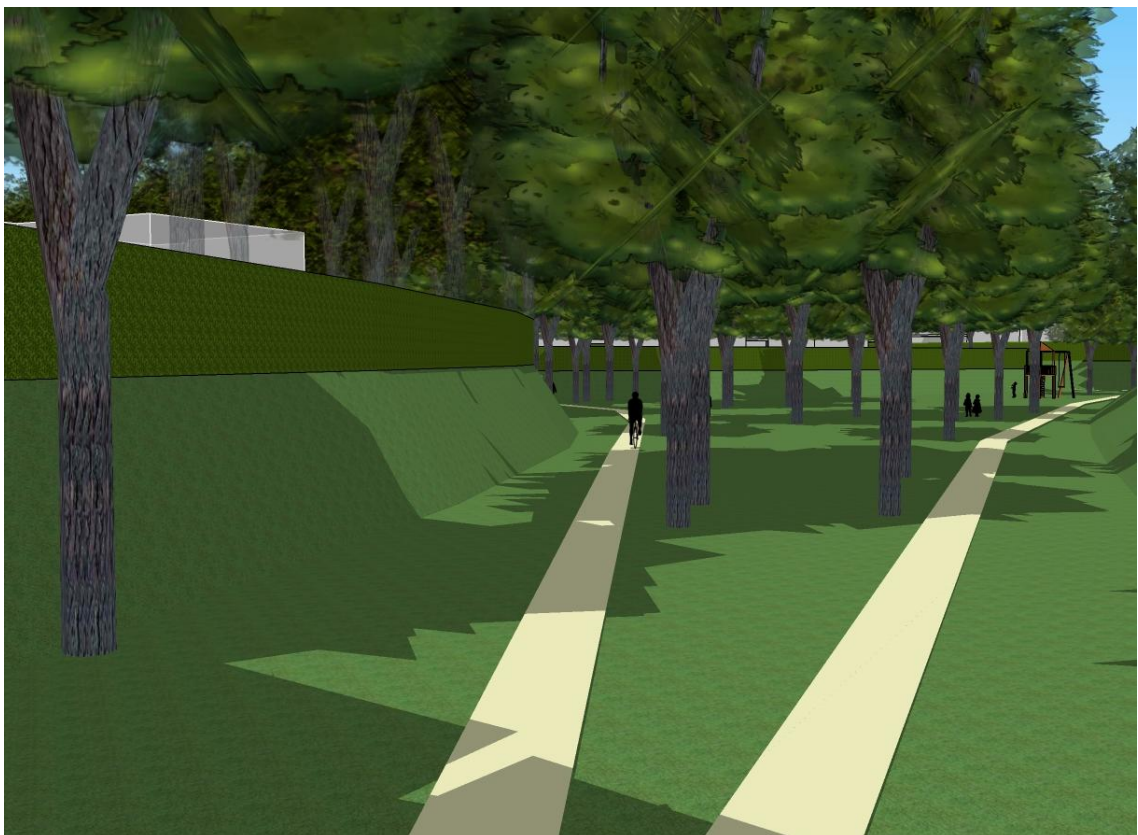
**Figuur 30: zicht vanaf helling noordelijke woonplateau naar publieke groenruimte**



**Figuur 31: zicht vanaf helling zuidelijke woonplateau naar publieke groenruimte**



**Figuur 32: zicht publieke groenruimte in westelijke richting**



**Figuur 33: zicht publieke groenruimte in oostelijke richting**

## 5.5 Krachtlijnen ontwikkeling

Op basis van het hiervoor besproken inrichtingsvoorstel werd een geheel van krachtlijnen uitgewerkt om tot een kwalitatieve inrichting van het gebied te komen. Deze krachtlijnen moeten beschouwd worden als een richtinggevend kader bij de uitwerking van een verkavelingsplan en bijhorende voorschriften voor het studiegebied. De krachtlijnen hebben niet tot doel om de inrichting van het gebied al volledig in detail te bepalen (cf. niveau verkavelingsvoorschriften). Er zal vooral gefocust worden op elementen die van belang zijn voor het welslagen van het globale concept.



Figuur 34: voorstel zoneringsplan

### Algemeen

- Bij de ontwikkeling van het studiegebied moet rekening worden gehouden met het bestaande reliëf. In functie van het woonproject zijn uiteraard wel nivelleringswerkzaamheden en reliëfwijzigingen toegestaan. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden moet ernaar gestreefd worden om te komen tot hoger gelegen woonplateaus (al dan niet in meerdere trappen)<sup>2</sup> en een lager gelegen publiek groen dal.
- Het groene karakter van het gebied moet in belangrijke mate behouden blijven. Bij de ontwikkeling van het gebied moet ernaar worden gestreefd om bestaande waardevolle groenelementen zoveel mogelijk te integreren in het ontwerp.

<sup>2</sup> Het is mogelijk om op een woonplateau verschillende niveaus te hanteren, die afbouwen naar het groene dal toe.

## **Zone voor vrijstaande eengezinswoningen**

### *Bestemming*

- Zone bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen.
- Nevenfuncties zijn mogelijk mits verenigbaar met de rustige woonomgeving en mits een beperkte oppervlakte (bijv. vrij beroep).

### *Inrichting – bebouwde ruimte*

- Bebouwingswijze - typologie:
  - Vrijstaande bebouwing
- Woningdichtheid:
  - Maximum 10 woningen/ha (te berekenen voor totale studiegebied)
- Afmetingen kavels
  - Kaveloppervlakte: minimum 5 en maximum 10 are.
  - Gemiddelde kaveloppervlakte: maximum 7 are.
- Plaatsing van de hoofdgebouwen:
  - De plaatsing van de gebouwen op de woonkavels moet gebeuren met aandacht voor volgende elementen: goede zonoriëntatie van woning en tuin, creëren van een ruime leefruimte aan de zonzijde, open straatbeeld (i.e. aan straatzijde voldoende afstand tussen de woningen onderling), doorzichten tussen de woningen naar de centrale publieke groenruimte.
  - De afstand van de woongebouwen tot de perceelsgrenzen moet voldoen aan volgende regels:
    - Afstand tot zijdelingse perceelsgrens: minimum 3 m – minimum 6 m bij zijtuin als leefruimte.
    - Afstand tot achterste perceelsgrens: minimum 6 m.
    - Afstand tot voorste perceelsgrens (rooilijn): minimum 3 m en maximum 6 m, behalve indien de leefruimte aan straatzijde wordt ingericht.
  - Voor woningen aan eenzelfde straatzijde is het wenselijk om eenzelfde voorgevellijn te hanteren waarop (een deel) van de voorgevel moet worden ingeplant.
- Afmetingen van de hoofdgebouwen:
  - Bebouwde oppervlakte: maximum 20% van de kaveloppervlakte
  - Maximum 2 volwaardige bouwlagen + eventueel een dakverdieping (onder hellend dak)
  - Kroonlijsthoogte: maximum 7 m – nokhoogte: maximum 12 m
- Dak van de hoofdgebouwen:
  - Dakvorm: vrij.
  - In geval van hellend dak moet de oriëntatie van de dakhelling gunstig zijn voor de (eventuele) plaatsing van zonnepanelen (i.e. helling gericht tussen zuidwesten en zuidoosten).
- Bijgebouwen:
  - Autobergplaatsen zijn toegestaan tot tegen de zijdelingse perceelsgrens mits ze aansluiten op het hoofdgebouw en niet voorzien worden in de leefruimte. Ze worden bij voorkeur gerealiseerd als carport.
  - Bijgebouwen met een beperkte omvang zoals tuinhuisen, berghokken, etc. zijn toegestaan in de tuinzone.

### *Inrichting – onbebouwde ruimte*

- Elke woonkavel moet beschikken over een ruime leefruimte aan zonzijde (zie ook inplanting hoofdgebouwen).
- De tuinzone moet hoofdzakelijk ingericht worden als een groene buitenruimte. Verhardingen worden beperkt tot het noodzakelijke en maximaal gebundeld met de bebouwing (inritten, terrasruimte, etc.).
- In elke tuin moeten er hoogstammige bomen zijn, bij voorkeur op plaatsen waar deze slechts beperkte schaduw hinder veroorzaken.
- Erfscheidingsen worden gerealiseerd in de vorm van hagen (i.f.v. het groene karakter), al dan niet gecombineerd met een draadafsluiting. In de voortuinzone (i.e. zone tussen rooilijn en voorgevelbouwlijn) worden er geen erfscheidingsen voorzien.

### ***Zone voor publiek groen***

- Zone bestemd voor de inrichting van een publieke groenruimte.
- De zone moet een groen karakter hebben met veel hoogstammig groen. Minimum 50% van de oppervlakte moet met hoogstammige bomen beplant zijn.
- Bebouwing en/of overdekte constructies zijn niet toegestaan in de zone. Beperkte parkinrichtingen zoals bijv. zitbanken, speeltuigen, etc. zijn wel toegestaan mits ze kwalitatief geïntegreerd worden in de groenruimte.
- Verhardingen moeten beperkt worden tot een minimum. Deze kunnen enkel worden aangelegd voor paden doorheen de groenruimte of specifieke parkinrichtingen. Voor het gebruik van verhardingen zijn enkel waterdoorlatende en/of halfverharde materialen toegestaan.

### ***Erfontsluitingswegen***

- De ontsluiting van de woonpercelen moet gebeuren cf. de indicatief aangeduide ontsluitingsstructuur op het zoneringsplan.
- De inrichting van de weg moet gebeuren volgens de principes zoals toegelicht in hoofdstuk 5.3.3 (zie Figuur 24).<sup>3</sup>

### ***Trage verkeersverbindingen***

- Voor fietsers en voetgangers worden trage verkeersverbindingen voorzien cf. de indicatief aangeduide tracés op het zoneringsplan.

---

<sup>3</sup> De afmetingen van het vooropgestelde wegprofiel zijn richtinggevend.

## 5.6 Motivering gewijzigde invulling t.o.v. bestaande plannen of regelgeving

### 5.6.1 RUP kern Nijlen

Bij de bespreking van de planologische en juridische randvoorwaarden, werd reeds aangegeven dat het studiegebied van het voorliggende masterplan zich situeert in het plangebied van het RUP kern Nijlen (zie 2.2). Het studiegebied is op het grafisch plan van dit RUP gelegen in de bestemmingszone 'groen lappendeken'. Voor deze zone zijn zeer gedetailleerde voorschriften uitgewerkt die vastleggen welke functies toegestaan zijn en op welke wijze deze kunnen worden ingericht.

Het inrichtingsvoorstel dat in het masterplan werd uitgewerkt, is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het 'groene lappendeken'. Zo wijken de vooropgestelde afmetingen van de percelen en de gebouwen alsook de inplanting van de gebouwen op bepaalde vlakken af van het RUP. Dit betekent echter niet dat het ontwerp sowieso niet realiseerbaar is. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) zijn namelijk mogelijkheden voorzien om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften. Zo is in de VCRO het volgende artikel opgenomen:

*“Art. 4.4.1. §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.”*

In het inrichtingsvoorstel wordt er enkel afgeweken op punten, waarvoor volgens art. 4.4.1 §1 een afwijking mogelijk is.

Het afwijkende inrichtingsvoorstel van het masterplan kan vanuit volgende ruimtelijke overwegingen gemotiveerd worden:

- De visie voor het groene lappendeken zoals vooropgesteld in het GRS Nijlen blijft volledig intact in het voorliggende ontwerp, en wordt bovendien op een ruimtelijk kwalitatieve wijze doorvertaald. Zo wordt het groene karakter met veel hoogstammig groen gevrijwaard en wordt eveneens een lage woningdichtheid aangehouden.
- Het inrichtingsvoorstel van het masterplan beantwoordt meer aan de principes van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik dan een ontwikkeling volgens de voorschriften van het RUP:
  - In de voorschriften van het RUP worden bij verkaveling of herverkaveling zeer grote kaveloppervlaktes gehanteerd (tussen de 14 en de 16 are). Deze oppervlaktes zijn onnodig groot en ook moeilijk te verantwoorden op vlak van duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik.  
In het masterplan wordt als alternatief gekozen voor meer compacte kavels en een groot aandeel aan publiek groen. De keuze voor publiek groen zorgt ervoor dat de woonontwikkeling eveneens een meerwaarde inhoudt voor de rechtstreekse omgeving. De kleinere percelen zijn dan weer interessanter vanuit een duurzaam ruimtegebruik en betaalbaarheid. In het ontwerp is er wel op toegezien dat de percelen groot genoeg blijven opdat een kwalitatieve integratie van de woonontwikkeling in het groene lappendeken mogelijk blijft. Het is niet de bedoeling om te gaan naar een te sterke verdichting (visueel en op vlak van woningdichtheid).
  - In het RUP zijn vrij strikte afstandsbepalingen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd. Deze staan echter vaak een zongeoriënteerde en efficiënte invulling van de woonkavels in de weg. In het masterplan is ervoor geopteerd om de inplanting van de gebouwen eerder te laten leiden door zonorientatie en een ruimtezuinige aanwending van de beschikbare oppervlakte.
  - In het inrichtingsvoorstel is ervoor gekozen om de typerende omgevingskenmerken te behouden en uit te spelen als identiteitsbepalende elementen. Zowel het groene karakter als het uitgesproken reliëf zijn geïntegreerd in het globale concept en zullen bij realisatie van het ontwerp sterk voelbaar zijn op terrein. Bij een ontwikkeling volgens de voorschriften van het RUP zal dit wellicht minder het geval zijn. Vooral het reliëf zal men minder goed kunnen



waarnemen. Waar in het masterplan de aanwezige reliëfverschillen duidelijk op de voorgrond treden door het spel van woonplateaus en een groen dal, zal dit grotendeels verloren gaan bij een verkaveling met grote woonkavels en weinig of zelfs geen publiek groen.

## 5.6.2 Decreet grond- en pandenbeleid

Volgens het decreet grond- en pandenbeleid moet er in principe een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd worden binnen het project (zie hoofdstuk 2.3). In het inrichtingsvoorstel van dit masterplan is een dergelijk woonaanbod evenwel niet voorzien. Dit is niet gebeurd omdat een bescheiden en zeker een sociaal aanbod naar ruimtelijk voorkomen en typologie moeilijk inpasbaar is in de omgeving. Bovendien moet ook worden benadrukt dat de realisatie van dit aanbod volgens de voorschriften van het RUP kern Nijlen niet mogelijk is.<sup>4</sup>

Er wordt voorgesteld om de sociale en bescheiden last van dit project elders te realiseren. In het decreet zijn hiertoe welomlijnde mogelijkheden omschreven.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Een kavel kan pas gerekend worden tot een bescheiden woonaanbod indien de oppervlakte ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt. De minimumoppervlakte voor een kavel cf. de voorschriften van het RUP bedraagt echter 1400 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Zie decreet grond- en pandenbeleid boek 4, titel 1, art 4.1.18 – 4.1.19 en titel 2, art. 4.2.8.

## 5.7 Alternatief inrichtingsvoorstel

Het hiervoor besproken inrichtingsvoorstel moet beschouwd worden als een exemplarische uitwerking van de gewenste ontwikkeling van het studiegebied. Het is evenwel niet de enige invulling die mogelijk is voor het gebied. Uitgaande van dezelfde ruimtelijke uitgangspunten, visie-elementen en inrichtingsprincipes kan men eveneens tot andere valabele inrichtingsvoorstellen komen. Hieronder is een alternatief inrichtingsvoorstel opgenomen met een even kwaliteitsvolle invulling van het studiegebied.



Figuur 35: Alternatief inrichtingsvoorstel voor het studiegebied



### Legende

- zone voor vrijstaande eengezinswoningen
- zone voor publiek groen
- erfonsluitingswegen
- trage verkeersverbindingen

**Figuur 36: voorstel zoneringsplan i.f.v. het alternatieve inrichtingsvoorstel**