



NIJLEN

RUP Molenbos

Toelichtingsnota

Definitieve vaststelling – 26 maart 2024

Getekend door:Veerle Poelmans (Signatu
Getekend op:2024-04-08 12:47:59 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Getekend door:Ferdinand Heylen (Signat
Getekend op:2024-04-05 19:09:33 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed



Johan Van
Opstal
(Signature)

Digitaal ondertekend
door Johan Van
Opstal (Signature)
Datum: 2024.03.28
09:47:19 +01'00'

Johan Van Opstal
Projectverantwoordelijke
Erkend ruimtelijk planner

Stijn
Sneyers
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Stijn Sneyers
(Signature)
Datum: 2024.03.29
10:55:55 +01'00'

Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

projectcoördinator:

projectverantwoordelijke:

projectteam:

ruimtelijke planning:

CAD-GIS:

secretariaat:

Gemeentebestuur Nijlen

RUP Molenbos
Definitieve vaststelling
26 maart 2024



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

Stijn Sneyers

Johan Van Opstal

IOK plangroep

Caroline Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Jan
Druyts, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte
Raes, Tine Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers,
Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas
Anja Dello, Abdul Al-Sharafi
Annick Sprengers

RUP MOLENBOS

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Nijlen
in zijn zitting van 26 maart 2024

de Algemeen directeur,

de Voorzitter,

Veerle Poelmans

Ferdi Heylen

INHOUD

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA 1

1	Inleiding.....	3
1.1	Doelstelling.....	3
1.2	Ruimtelijke situering.....	3
1.3	Afbakening van het plangebied.....	4
2	Planologisch - juridisch kader.....	5
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	5
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur.....	6
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen.....	6
2.4	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen.....	7
2.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen.....	9
2.6	Bestemmingen.....	10
3	Sectoraal juridisch kader.....	11
4	Bestaande toestand.....	17
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving.....	17
4.1.1	Fysisch systeem.....	17
4.1.2	Natuur.....	19
4.1.3	Landschap.....	19
4.1.4	Gebruikers.....	20
4.1.5	Mobiliteit.....	20
4.2	Beschrijving van het plangebied.....	21
4.2.1	Bestaande ruimtelijke toestand en activiteiten.....	21
4.2.2	Fotoreportage.....	24
4.2.3	Ruimtelijk-juridische aspecten.....	28
5	Programma – behoefteanalyse.....	30
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden.....	33
6.1	Conclusie effectbeoordeling.....	33
6.2	Watertoets.....	34
6.3	Verenigbaarheid met het GRS.....	34
6.4	Ligging in HAG.....	35
6.5	Planologisch attest.....	36
7	Visie en ontwerp.....	36
7.1	Ruimtelijke visie.....	36
7.1.1	Inrichtingsvoorstel 1.....	38
7.1.2	Inrichtingsvoorstel 2.....	40

7.2	Doorvertaling naar het RUP.....	42
8	Ruimtebalans.....	44
9	Register van percelen waarop een be-stemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	45
10	Op te heffen voorschriften.....	45

DEEL 2 BIJLAGEN 47

1	Kaartenbundel.....	49
2	Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	51
3	RVR-toets.....	53
4	Beslissing Team Omgevingseffecten m.b.t. plan-MER plicht.....	55
5	Verwerking adviezen voorontwerp RUP.....	57
6	Inschatting capaciteit fietsenstallingen.....	59

Figuren

Figuur 1:	Situering van het plangebied op een stratenplan.....	3
Figuur 2:	Detailweergave van de afbakening van het plangebied (geel) ten opzichte van de bestaande percelering (wit).	4
Figuur 3:	RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met aanduiding van Nijlen. 5	
Figuur 4:	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland - gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg'.....	6
Figuur 5:	Herziening GRS: Fragment van de actuele kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Molenbos is hierop aangeduid als centrumzone nummer 2.....	9
Figuur 6:	Kaart gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Nijlen met situering van zone Molenbos	10
Figuur 7:	Detail van het gewestplan met het ingetekende plangebied (blauw). ..	10
Figuur 8:	Ruilverkavelingen in de omgeving van het plangebied	14
Figuur 9:	Herbevestigd agrarisch gebied	14
Figuur 10:	Onbevaarbare waterlopen in de omgeving van het plangebied.....	14
Figuur 11:	Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)	14
Figuur 12:	Zoneringsplan.....	15
Figuur 13:	Atlas der buurtwegen.....	15
Figuur 14:	Knooppuntwaarde	15
Figuur 15:	Wegencategorisering – Mobiliteitsplan Nijlen (Traject, 2022).....	15
Figuur 16:	Snelheidsplan – Mobiliteitsplan Nijlen (Traject, 2022)	16
Figuur 17:	Fietsnetwerk - Mobiliteitsplan Nijlen (Traject, 2022)	16
Figuur 18:	Trage wegen.....	16
Figuur 19:	Vereenvoudigde bodemkaart.....	17
Figuur 20:	Watertoetskaart – hellingenkaart	17
Figuur 21:	Watertoetskaart - grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	18
Figuur 22:	Watertoetskaart – infiltratiegevoeligheid	18
Figuur 23:	Watertoetskaart - erosiegevoelige gebieden	18
Figuur 24:	Biologische waarderingskaart.....	19
Figuur 25:	Provinciale landschapskaart met intekening van het plangebied.....	19
Figuur 26:	Landbouwgebruikspercelen ALV (2021).....	20
Figuur 27:	Stratenplan omgeving plangebied.....	20
Figuur 28:	Overzicht van de belangrijkste gebouwen en infrastructuur op de site	21
Figuur 29:	Fietsknooppuntennetwerk in de omgeving van het sportcentrum	22
Figuur 30:	Wandelknooppuntennetwerk in de omgeving van het sportcentrum....	22
Figuur 31:	Situering fotopunten fotoreportage.....	24
Figuur 32:	Vergunningstoestand	28
Figuur 33:	Indicatief beeld van het type overdekking waarvan het tenniscentrum gebruik zou willen van maken voor de vier velden achteraan op de site.	30
Figuur 34:	Foto's van de huidige dameskleedkamer.....	31
Figuur 35:	Alternatievenonderzoek locatie voor parking	32
Figuur 36:	Referentiebeelden groene parking.....	37
Figuur 37:	Inrichtingsvoorstel 1	39
Figuur 38:	Inrichtingsvoorstel 1 – ontsluitingsstructuur	40
Figuur 39:	Inrichtingsvoorstel 2	41
Figuur 40:	Inrichtingsvoorstel 2 - ontsluitingsstructuur	42

Tabellen

Tabel 1:	Resultaten parkeertelling di 29/11 – di 13/12 (uurgemiddelde).....	23
----------	--	----

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Molenbos is een gekend tenniscentrum in Nijlen en omstreken met een van de grootste ledenaantallen uit de regio. De site bestaat vandaag uit twaalf tennisvelden, waarvan er 3 permanent overdekt zijn en 2 bijkomend overdekt kunnen worden. Verder zijn op de site faciliteiten voorzien voor een petanqueclub, een wielervedclub en een basketbalclub. De meest recente toevoeging bestaat uit drie padelvelden.

Het ledenaantal zat tot en met 2005 in een stijgende trend. Daarna bleef het zeker tot 2016 relatief stabiel. Met de sterke opkomst van padel is er opnieuw een periode van ledengroei geweest tot een nieuw plateau van circa 900 leden (+50%) die gebruik maken van de tennis- en padelinfrastructuur. Het is daarmee één van de grootste tenniscentra van Vlaanderen geworden. Vastgesteld werd dat de site nu aan de uiterste limiet van zijn recreatieve draagkracht zit. Dit heeft als gevolg dat de huidige infrastructuur, die verouderd is, niet meer is voorzien op dit ledenaantal en dat er aanpassingen nodig zijn. Met de ingrepen wordt niet beoogd om het ledenaantal nog verder te doen aangroeien, men wil zich richten op een kwalitatieve sportbeleving van de leden die er reeds zijn.

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

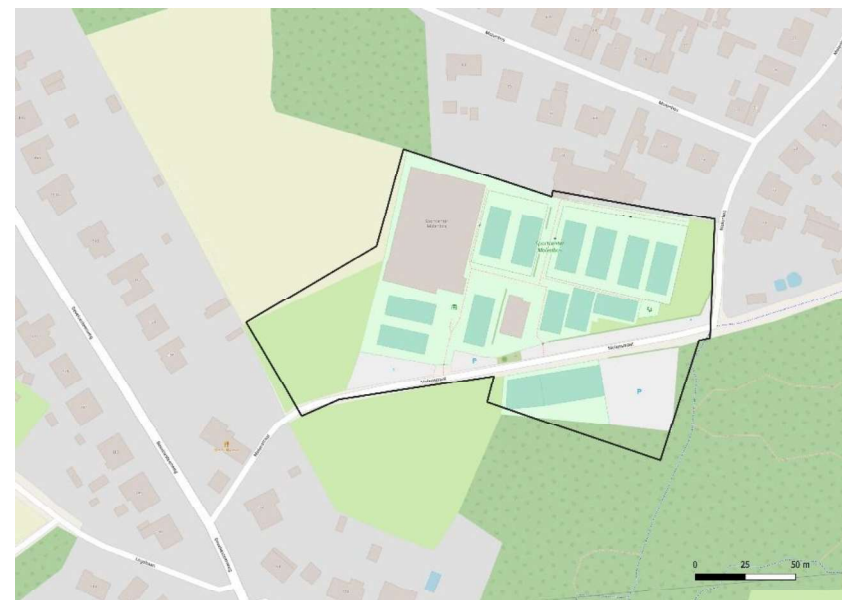
Het RUP gaat verder op concrete plannen die het tenniscentrum heeft opgemaakt in functie van hun behoeften. Het RUP heeft tot doel om de juiste juridische bestemming te voorzien en een kader te creëren waarbinnen de tennisclub zijn activiteiten kan voortzetten en de beoogde reorganisatie en beperkte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

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 “situering op open street map” in bijlage.

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

De site is bereikbaar op twee manieren: westelijk via de Bevelsesteenweg, een gevaarlijk kruispunt door de smalle insteek, beperkte zichtbaarheid en de aanwezigheid van een tweerichtingsfietspad op de hoogdweg. Langs de oostelijke zijde is er een ontsluiting via Lierseveldstraat en Herenthoutseweg. Het gevaar komt voort uit de beperkte infrastructuur, die niet afgestemd is op de verschillende verkeersstromen (auto, fiets, voetganger) naar het sportcentrum.



Figuur 1: Situering van het plangebied op een stratenplan

1.3 Afbakening van het plangebied

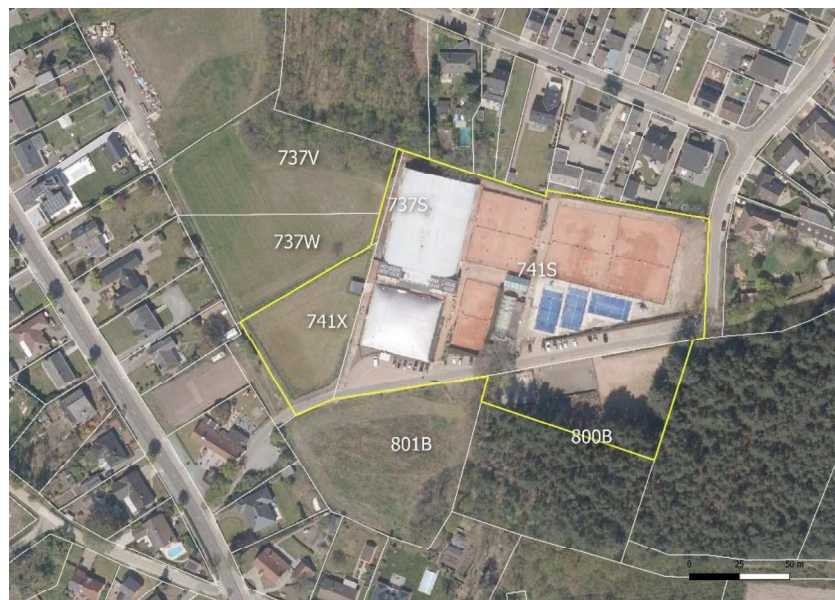
Zie kaart 2 "bestaande feitelijke toestand - orthofoto" in bijlage

Het plangebied omvat een gebied van bijna 2,2 hectaren, bestaande uit vier kadastrale percelen binnen de 1^{ste} afdeling van de gemeente Nijlen, met name percelen C741s, C741x, C737s en C800b. Dit laatste perceel is slechts gedeeltelijk opgenomen in het plangebied.

Perceel C741s is in oppervlakte het grootste hiervan en bevat de volledige tennisinfrastructuur (12 velden), padelvelden (3 velden), de cafetaria, overdekte tennishal, een deel van de parking langs de straat en een loods. Ten westen van de overdekte tennishal bevindt zich een zeer smal perceel C737s dat eveneens tot het plangebied behoort en bij het tenniscentrum hoort om te voldoen aan de minimumbreedte van de brandweg rondom de hal.

Perceel C741x aan het westelijke uiteinde bevatte tot voor kort een dennenbos. Het bos werd gerooid omdat het ernstig was aangetast door de letterzetter.

Tot slot is er één perceel in het plangebied dat ten zuiden van de weg Molenbos ligt, met name perceel C800b. C800b bevat het basketbalveld, de petanquebanen en een onverharde parking (parkeerveld), alle parallel gelegen aan de rijweg. De rest van het perceel is bebost met naaldbomen. Het beboste deel maakt geen deel uit van het plangebied.



Figuur 2: Detailweergave van de afbakening van het plangebied (geel) ten opzichte van de bestaande percelering (wit).

2 Planologisch - juridisch kader

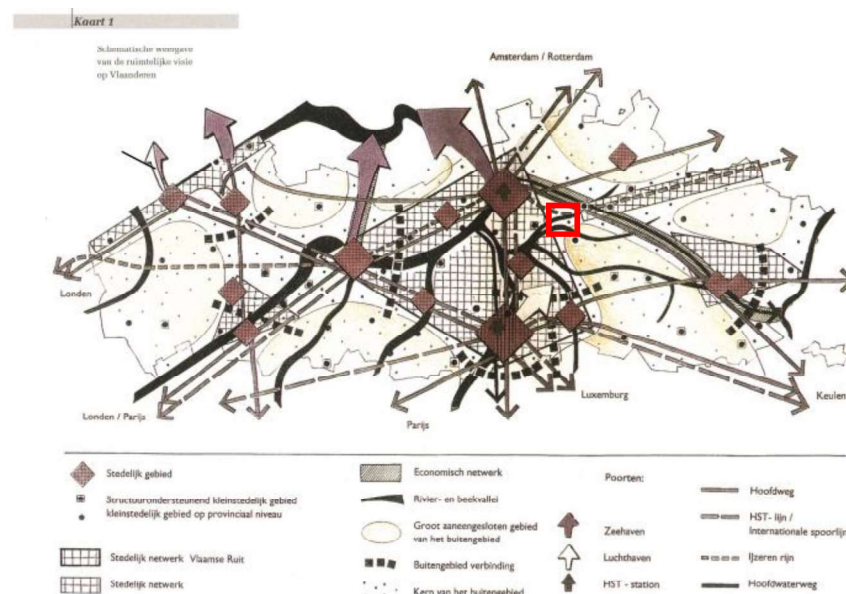
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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 structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Elementen uit het RSV relevant voor Nijlen:

- Bij bestaande bedrijven die buiten bedrijventerreinen gelegen zijn word het ontwikkelingsperspectief vooral bepaald door de aard en het karakter van enerzijds het bedrijf, maar anderzijds ook door de draagkracht van de omgeving. Deze draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, het ruimtelijk functioneren van het gebied en de gewenste ontwikkeling.



Figuur 3: RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met aanduiding van Nijlen.

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties in de periode 2004 tot 2009 gewerkt aan een ruimtelijke visie over landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft ruwweg aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er plaats is voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding.

Het sportcentrum, en bij uitbreiding de gemeente Nijlen, is gelegen in de regio Nete-land. De ruimtelijke visie voor dit gebied werd in 2006 opgesteld. Op 21 december 2007 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen goed. Dit bevatte een herbevestiging van ca. 4450 ha agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma.

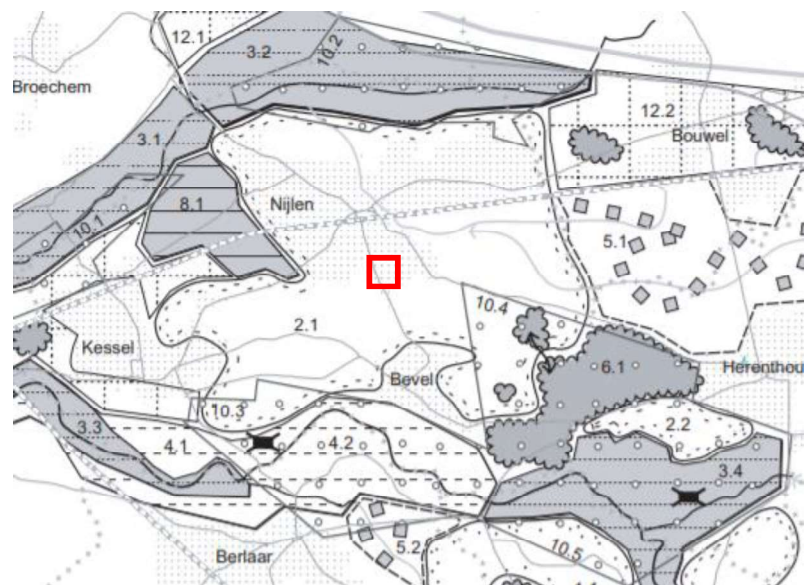
Relevante elementen voor Nijlen en het sportcentrum:

De visie op de deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals - Geel – Heist-op-den-Berg' waar Nijlen deel van uit maakt, bestaat uit het behoud en versterken van de aaneengesloten valleilandschappen (Grote en Kleine Nete, Wimp). In de ruimtelijk-functionele landbouwgebieden blijft landbouw de belangrijkste ruimtelijke drager. In de landbouwgebieden van onder andere Nijlen vormt landbouw de hoofdfunctie maar is deze ruimtelijk verweven met andere elementen van de natuur- en bosstructuur en met het stedelijk weefsel. De deelruimte is bosarm, daarom dienen bossen gevrijwaard te worden van versnippering en worden ze versterkt als dat kan.

Binnen deze deelruimte valt de bedrijfssite in het gebied 2.1 'Landbouwgebied Visseneinde'. De rode draad binnen deze deelruimte is de grondgebonden landbouw als belangrijkste ruimtelijke drager. Ze vormen een buffer tegen de oprukkende verstedelijking en zijn ook vaak belangrijke open ruimte corridors.

Herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied met de naam Visseneinde. Het behoort tot deelruimte 4, welk overeenstemt met de Ruit tussen Lier, Herentals, Geel en Heist-op-den-Berg.



Figuur 4: Afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland - gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg'

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bevat vier hoofdruimten in de provincie Antwerpen. Nijlen maakt deel uit van het valleicomplex van de Kleine en Groete Nete. Elke hoofdruimte werd nogmaals onderverdeeld tot in totaal 14 deelruimten. Nijlen ligt in het deelgebied van de Kleine Nete, ingesloten tussen drie andere deelruimten: het Albertkanaal, de Antwerpse gordel en de deelruimte Mechelen – Lier - Aarschot.

In het RSPA is het gebied Bogaartsheide – Visseneinde en Moleneinde – Nijlense beek aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

2.4 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen tot 2050. Het bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van die visie.

Op 26 oktober 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen definitief vast. Op 30 januari 2024 is het definitieve beleidsplan bekendgemaakt door het te publiceren in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen later is het in werking getreden. Het vervangt het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

Strategische visie

Vier ruimtelijke principes

In de strategische visie zijn er vier ruimtelijke principes opgenomen waarop de visie op ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen gebaseerd is:

- Zuinig ruimtegebruik in open en bebouwde ruimte:
Aangezien de werking van zowel de open als de bebouwde ruimte in de provincie Antwerpen onder druk komt te staan, wil men de beschikbare ruimte efficiënter gaan gebruiken. Bijkomende inname van ruimte en een optimalisatie van de ruimte in functie van de leefbaarheid en duurzaamheid dringt zich op. De basis-elementen om dit te bereiken zijn hergebruik, verweving, kwalitatieve verdichting en tijdelijk gebruik.
- Veerkracht:
Open en bebouwde ruimte moeten robuust en veerkrachtig zijn om nieuwe uitdagingen en trends te kunnen weerstaan en opvangen. In functie van klimaatbestendigheid, waterhuishouding en biodiversiteit moet de onverharde ruimte gevrijwaard worden. Ook de bebouwde ruimte moet veerkrachtig ingericht worden om een antwoord te kunnen bieden op nieuwe evoluties op vlak van o.a. technologie, milieu, energie, bevolkingssamenstelling,...
- Nabijheid en bereikbaarheid:
Mobiliteit en ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er moet ingezet worden op het beperken van verplaatsingen en het vergroten van het gemak waarmee mensen zich duurzaam kunnen verplaatsen. Dit kan door in te zetten op verweving van functies en het versterken van multimodale knooppunten die ook vlot en veilig bereikbaar zijn met de fiets of te voet.
- Eigenheid:
Op maat van elke regio dienen cultuur- en natuurhistorische ontwikkelingen bewaard te worden en nieuwe trends en innovaties kwalitatief geïntegreerd, rekening houdend met het lokale karakter.

Doorvertaling in zeven ruimtelijke strategieën

De vier ruimtelijke principes zijn doorvertaald in zeven ruimtelijke strategieën. De strategieën gaan dieper in op specifieke thema's. Ze zijn, net zoals de ruimtelijke principes, de basis voor het provinciaal ruimtelijk beleid op lange termijn:

- Offensieve open ruimte:
De provincie Antwerpen wil inzetten op een offensieve open ruimte waarbij natuur, landbouw, water en recreatie een samenhangend en functioneel geheel vormen die kan instaan voor de nodige biodiversiteit, de voedselproductie, waterberging, recreatie, ...
- Samenhangend ecologisch netwerk:
Deze strategie zet in op het behoud en de versterking van het ecologisch netwerk in de provincie Antwerpen door er een samenhangend en fijnmazig ecologisch netwerk van te maken doorheen de open en bebouwde ruimte.
- Van versnippering naar bundeling:
Om de open ruimte te versterken moeten we de versnippering tegengaan en zelfs terugdraaien en dynamische functies nog meer en doordachter bundelen.
- Ruimtelijke multimodale knopen:
De provincie zet in op een synergie tussen de uitbouw van ruimtelijke multimodale knopen en ruimtelijke ontwikkeling. Multimodale knopen worden met elkaar verbonden door multimodale vervoerscorridors. Aan deze multimodale knopen worden voldoende mensen en goederen samengebracht zodat het vervoer (in het bijzonder het openbaar vervoer) optimaal en efficiënt kan functioneren.
- Sluitend locatiebeleid voor (hoog) dynamische functies:
Voorzieningen en bedrijven worden in eerste instantie voorzien in multimodaal ontsloten kernen. Hoogdynamische functies die niet verweefbaar zijn in kernen, worden gebundeld aan ruimtelijke multimodale knopen (buiten de kernen). Voor dynamische functies is een multimodale ontsluiting aangewezen.
- Levendige kernen:
De provincie zet in op een netwerk van kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen waarin het aangenaam leven is. In de strategie 'levendige kernen' staan het inzetten op veerkracht, het verhogen van de levenskwaliteit van bewoners en gebruikers, en het versterken van de eigen identiteit en het karakter voorop.
- Energietransitie:
Met het ruimtelijk beleid wil de provincie een fundamentele bijdrage leveren aan de energietransitie door het voorkomen van energieverbruik, het stimuleren van de overgang naar duurzame energiebronnen en het kiezen voor een energie-efficiënte inrichting. Deze strategie kader binnen de provinciale doelstelling om energieneutraal te worden tegen 2050.

De strategische visie van het beleidsplan is verder geconcretiseerd in drie beleidskaders:

- Beleidskader ‘levendige kernen’
- Beleidskader ‘verdichten en ontlichten van de ruimte’
- Beleidskader ‘sterke netwerken: ruimte en mobiliteit’.

In het kader van het voorliggende RUP zijn vooral de beleidskaders ‘levendige kernen’ en ‘Verdichten en ontlichten van de ruimte’ relevant. In wat volgt, wordt er ingegaan op de elementen die voor het plan van belang zijn.

Beleidskader ‘Levendige kernen’

Kernversterking

De provincie stelt kernversterking als een centraal principe voorop. Kernversterking gaat niet enkel over het verdichten van kernen. Het is vooral de bedoeling om de kwaliteit van de kernen te vergroten. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbesteding van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functies, een groenblauwe dooradering integreren, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, de ruimte energieneutraal inrichten en gebruiken, etc.

Kernversterking moet gebeuren op maat van een kern. Wat een kern nodig heeft om levendig te zijn en op welke manier er kan worden ingespeeld op de verschillende uitdagingen, hangt af van de schaal, aantrekkingskracht, mate van bereikbaarheid, voorzieningenniveau en de ligging en samenhang ten opzichte van andere kernen. Dit is voor elke kern anders.

Kerntypering

Binnen het beleidskader heeft de provincie een kerntypering uitgewerkt. Deze kerntypering legt een basis voor een gedifferentieerde aanpak van de uitdagingen voor kernen (op provinciaal niveau). Er wordt vooreerst een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en niet-stedelijke kernen. Binnen deze twee hoofdtypen is er vervolgens een verdere onderverdeling gebeurd in typen met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven op maat.

De kern Nijlen wordt in de kerntypering ondergebracht onder het type ‘dorpskern met potenties’. Deze kernen hebben potenties omwille van één van volgende redenen: goede multimodale bereikbaarheid en ruimtelijk multimodale knoop, goed uitgeruste en voorzienende kern (meer dan enkel voor zijn eigen inwoners), of een belangrijke gebruikerspool (tewerkstelling en/of bezoekers) en aantrekkingskracht. Dorpskernen met potenties kunnen hun troeven verder uitspelen en belangrijke nevenschakels worden in het netwerk.

Uitdagingen voor kernen

De provincie benoemt een aantal uitdagingen die op de kernen afkomen en de levenskwaliteit mee bepalen. Volgende uitdagingen zijn relevant voor het voorliggende RUP:

- Groenblauwe dooradering:

Om bebouwde kernen kwaliteitsvol en klimaatbestendig te maken zetten we in op groenblauwe dooradering in de kern en net erbuiten. Er moet zuinig worden omgesprongen met de open ruimte in de kernen en worden gestreefd naar ontharding binnen de kern.

Beleidskader ‘Verdichten en ontlichten van de ruimte’

Met het beleidskader ‘Verdichten en ontlichten van de ruimte’ wil de provincie ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen in onze schaarse ruimte niet langer versnipperd gebeuren. Door onze beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken, zal de druk op onze open ruimte verminderen.

Dit wordt gedaan door:

- Kwalitatief te verdichten:

We gebruiken de reeds bebouwde ruimte efficiënter.

- Te ontlichten:

We voorzien extra open ruimte door bebouwing of verharding te verwijderen en indien nodig harde bestemmingen naar een openruimtebestemming te wijzigen of projecten op te starten die de open ruimte behouden en versterken.

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen

De goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen dateert van 2004. In 2015 werd een gedeeltelijke herziening van dit structuurplan goedgekeurd door de gemeenteraad.

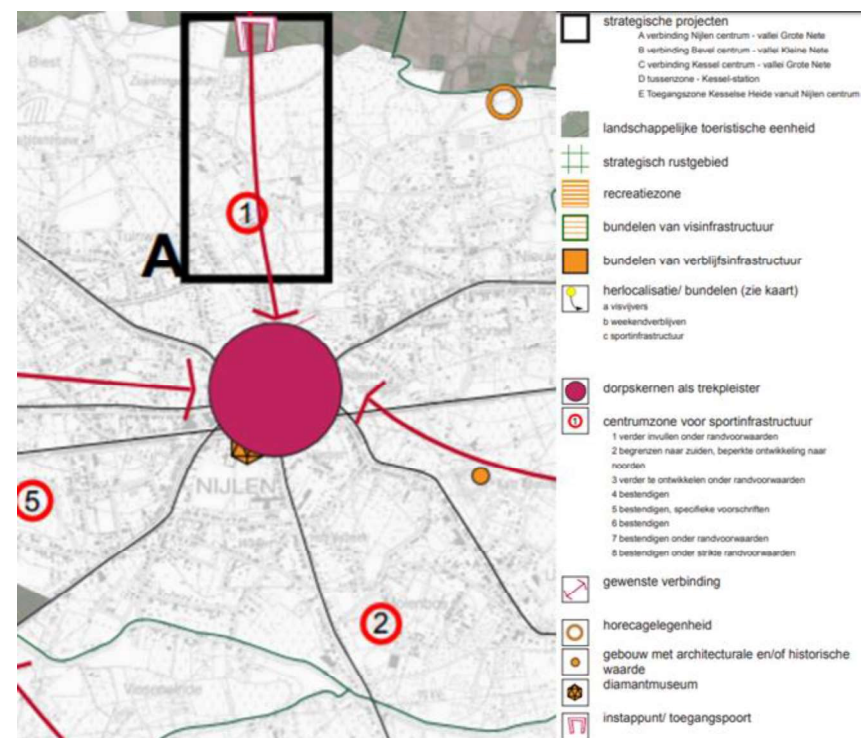
Relevante elementen vanuit de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Centrumzones voor sportinfrastructuur bij de dorpskernen

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

Specifieke perspectieven voor zone Molenbos: uitbreidingsmogelijkheden op basis van verder ontwerpend onderzoek

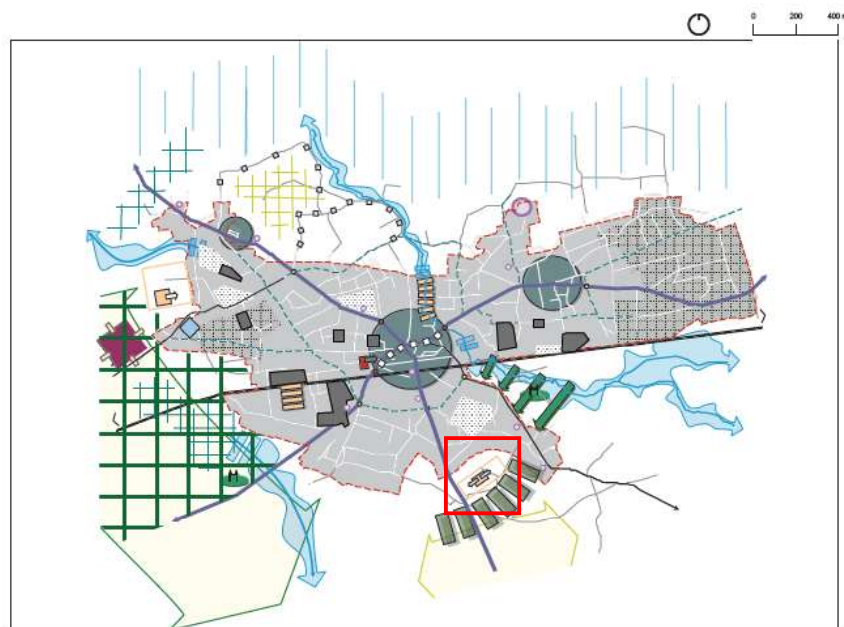
Het sportcentrum 'Molenbos' is gelegen naast een bosgebied en tussen woongebieden met landelijk karakter, in de zuidoostelijke rand van Nijlen-centrum, in de overgang van bebouwde naar open ruimte. De huidige infrastructuur, in zoverre ze juridisch zone-eigen zijn, kunnen blijven bestaan. Een eventuele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



Figuur 5: Herziening GRS: Fragment van de actuele kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Molenbos is hierop aangeduid als centrumzone nummer 2.

Relevante elementen vanuit de gewenste ruimtelijke microstructuur voor de kern Nijlen

Concentraties van sportvoorzieningen worden verder in het kernweefsel uitgebouwd. Aansluitend op de kern worden twee locaties weerhouden voor sport en recreatie, waaronder de zone Molenbos. Voor de recreatieve voorzieningen ter hoogte van Molenbos geldt de straat Molenbos, in het zuiden geflankeerd door een versnipperde bosstructuur, als harde zuidelijke grens. Eventuele behoeften moeten ten noorden ervan worden opgevangen. De bosstructuur markeert de overgang tussen bebouwde en open ruimte en komt in aanmerking voor zacht recreatief medegebruik met een minimum aan infrastructuur (speelbos enz.). Van het ingesloten gebied tussen de woonkern en de recreatieve voorzieningen is de huidige bestemming (bosgebied) achterhaald. Via een ruimtelijk uitvoeringsplan moet dit gebied worden geordend.



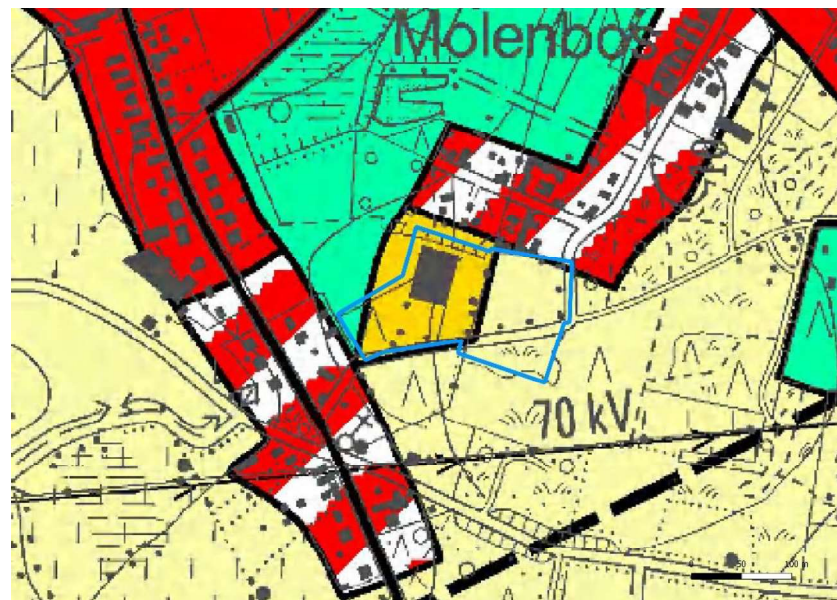
Figuur 6: Kaart gewenste ruimtelijke microstructuur woonkern Nijlen met situering van zone Molenbos

2.6 Bestemmingen

Zie kaart 3 “bestemmingen” in bijlage

Gewestplan

De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan nr. 17 Herentals-Mol (KB 28 juli 1978). De helft van het sportcentrum waar de tennishal en 2 à 3 velden op liggen is ingetekend als zone voor recreatie. Een klein stukje ten westen daarvan is ingekleurd als bos, de overige ruimte binnen het plangebied is agrarisch gebied.



Figuur 7: Detail van het gewestplan met het ingetekende plangebied (blauw).

3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 4 “sectoraal-juridische context” in bijlage

Zie kaart 6 “watertoets – pluviale overstromingskaart” en 7 “watertoets – fluviale overstromingskaart” in bijlage

Samenvattende tabel sectoraal kader

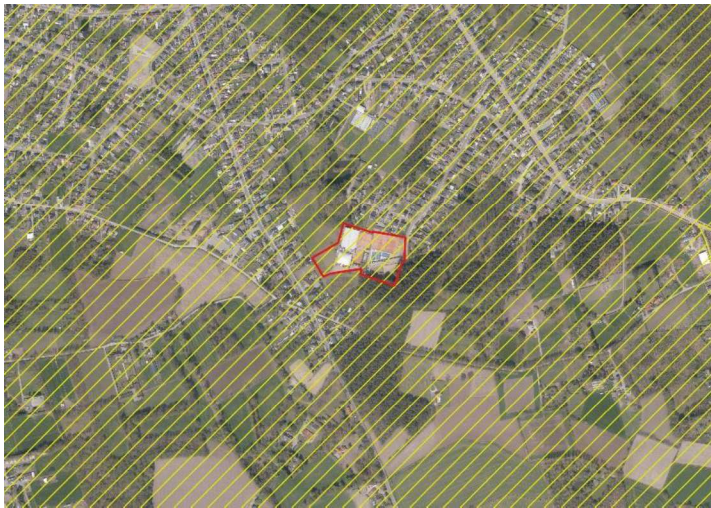
Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Molenbos
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Er zijn geen VEN of IVON gebieden in de ruime omgeving van het plangebied.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Er is geen vogelrichtlijngebied in de ruime omgeving van het plangebied.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Er is geen habitatrichtlijngebied in de ruime omgeving van het plangebied.
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Er zijn geen erkende natuurreservaten in de ruime omgeving van het plangebied.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Het bos ter hoogte van het plangebied behoort niet tot een erkend bosreservaat.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Op circa 700 meter ten noordoosten van het plangebied ligt het ruilverkavelingsproject Herenthout-Bouwel (projectcode RVK40038), een gebied van ruim 19 km ² . Dit gebied is niet verder geraakt dan de onderzoeksfase.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied Visseneinde behoort tot de regio Neteland, in de deelruimte ‘Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg’.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	In het plangebied is er geen beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen van deze elementen te vinden.
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Er zijn geen erfgoedlandschappen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebouwen te vinden die in de Inventaris zijn opgenomen.
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving daarvan.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Molenbos
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Op circa 400 meter ten westen van het plangebied loopt de Grote Keurloop, een waterloop van 2 ^e categorie. 500 meter ten zuiden van het plangebied, gelijklopend met de grens tussen deeldorp Nijlen en Bevel loopt de Bevelse Beek, eveneens een waterloop van 2 ^e categorie.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985	In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen grondwaterwingebieden aanwezig.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaarten pluviale en fluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee – bijlage III, IV en V)	Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart met fluviaal overstromingsgevoelige gebieden zijn er geen zones aangeduid in of nabij het plangebied van het RUP. Op de kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden is in de oostelijke helft van het plangebied een noemenswaardig deel gekarteerd als gebieden met een kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen (zie Figuur 11).
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied (cluster 066-275) (zie ook Figuur 12)
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	Het plangebied ligt ongeveer op het kruispunt van weg nr. 3 (Bevelsesteenweg) en weg nr. 6 (Legebaan) (zie Figuur 13). In het plangebied zelf is evenwel geen buurtweg gelegen.
Mobiliteitsplan Nijlen – mobiliteitsplan vervoerregio Kempen (VVR Kempen)	Beleidsplan Mobiliteitsplan Nijlen 9-6-2022 (Traject ism Meneer De Leeuw) Departement MOW, oriëntatienota VVR Kempen, Vectris, 5/8/2020	Met het decreet basisbereikbaarheid en de opmaak van de regionale mobiliteitsplannen in de vervoerregio's (RMP VVR) is de verplichting voor de opmaak van een lokaal mobiliteitsplan weggefallen. Nijlen heeft niettemin bewust gekozen voor een mobiliteitsplanningstraject 'op maat van de gemeente', d.w.z.: – gericht op de lokale uitdagingen – met een gerichte visie op regionale vraagstukken, die verder uitgediept worden in lopende bovenlokale mobiliteitsstudies (Bijv. Provinciale Mobiliteitsstudie Zuiderkempen en het RMP VVR Kempen). Volgende informatie uit het Mobiliteitsplan is relevant voor voorliggend RUP: <u>Knooppuntwaarde</u> Het RUP ligt in een gebied met goede knooppuntwaarde (goede voorzieningen en goed collectief vervoer - zie Figuur 14). <u>Leefbaarheidsindex (verkeersintensiteiten)</u> Het RUP ligt in het gebied tussen de Bevelsesteenweg en de Herenthoutsesteenweg. Cf. de (lopende) Mobiliteitsstudie Zuiderkempen stelt zich op basis van de verkeersintensiteiten geen leefbaarheidsprobleem langs deze steenwegen (cf. modelintensiteiten referentiejaar 2030 – Mobiliteitsstudie Zuiderkempen). <u>Mobiliteitskamers/wegencategorisering</u> Het mobiliteitsplan verdeelt Nijlen in een aantal mobiliteitskamers, waar doorgaand verkeer intern geweerd wordt. Of en in welke mobiliteitskamer het RUP terecht komt, hangt af van welk spoor kruisingen op termijn weerhouden zullen worden. De 'dragers' van de mobiliteitskamers in de kern Nijlen zijn de N13, en Broechemsesteenweg/Bevelsesteenweg (zie Figuur 15):

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Molenbos
		<ul style="list-style-type: none"> - De N13 en Broechemsesteenweg maakt hierbij (wellicht) (deels) als interlokale weg onderdeel uit van het dragend netwerk cf. de in opmaak zijnde bovenlokale wegencategorisering volgens de VVR Kempen. - De Bevelsesteenweg en de Herenthoutsesteenweg hebben mogelijk een lokale categorisering (erftoegangsweg of ontsluitingsweg), hoewel in het mobiliteitsplan (afhankelijk van keuze te weerhouden spoorwegovergang) voor de Herenthoutsesteenweg ook de selectie als interlokale weg wordt gesuggereerd. - Molenbos heeft (wellicht) de categorie lokale erftoegangsweg. <p><u>Snelheidsregime</u></p> <p>Het RUP ligt in het gebied tussen Bevelsesteenweg en Herenthoutsesteenweg, waar voor een 'streefdoel zone 30' wordt geopteerd. Dit streefdoel geldt dus ook voor Molenbos en Lierseveldstraat. Ze takken aan op Bevelsesteenweg en Herenthoutsesteenweg, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt (zie Figuur 16).</p> <p><u>Traag netwerk</u></p> <p>In het mobiliteitsplan wordt ervoor geopteerd om de huidige trage wegen versterken door ze te combineren tot interessante verbindende wandellussen rond en tussen de kernen. Ten zuiden van het RUP is een concentratie van trage wegen aanwezig in het groengebied Molenbos (https://www.tragewegen.be/trage-wegen-kaart). 'Traag verkeer' naar de Bevelsesteenweg en Herenthoutsesteenweg zal voornamelijk via enerzijds Molenbos en anderzijds Molenbos-Lierseveldstraat verlopen (zie Figuur 18).</p> <p><u>Functioneel en recreatief fietsnetwerk</u></p> <p>Zie Figuur 17.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langs de Bevelsesteenweg en Herenthoutsesteenweg lopen functionele fietsroutes van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF). - Molenbos wordt aangeduid als een route van het lokaal fietsroutenetwerk. Het mobiliteitsplan duidt deze straat eveneens aan als potentiële fietsstraat. - Het mobiliteitsplan duidt het kruispunt Molenbos x Bevelsesteenweg aan als 'moeilijk oversteekbaar'. - Aanvullend wordt vermeld dat via Molenbos ook een route van het bovenlokaal recreatief knooppuntennetwerk loopt (tussen knooppunt 24 en 25). <p><u>Openbaar vervoersnetwerk</u></p> <p>Het mobiliteitsplan verwijst naar het openbaar vervoerplan van de Vervoerregio. Via de Bevelsesteenweg loopt een lijn van het aanvullend net (Lijnbundel Lier – Nijlen – Vorselaar en Lier – Nijlen – Herenthout – Herentals).</p>
Rooilijnplan	Een rooilijn is de grens tussen de openbare weg en een aangrenzend eigendom (aangelanden)	Er zijn geen rooilijnplannen bekend binnen het plangebied.
Andere		
Voorkooprecht	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Op het perceel C800b, dit is het gedeelte ten zuiden van de weg, geldt een voorkooprecht van De Vlaamse Waterweg.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	De RVR toets werd doorlopen en kan in bijlage teruggevonden worden. Er bevinden zich geen Seveso-instellingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Er moet geen RVR worden opgesteld, het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.



Figuur 8: Ruilverkavelingen in de omgeving van het plangebied



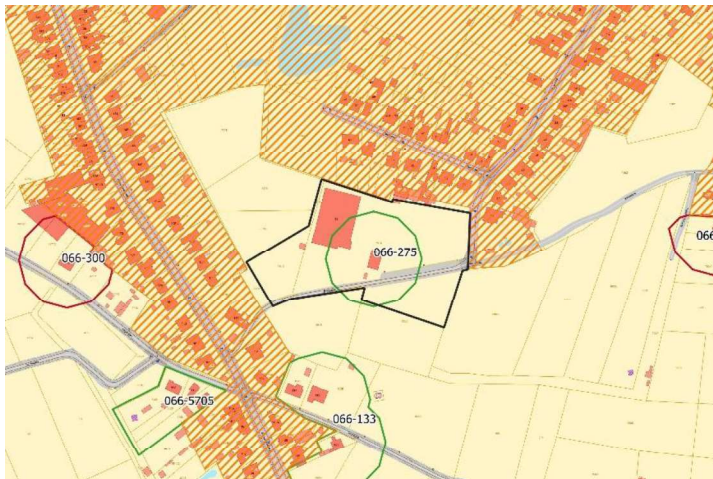
Figuur 9: Herbevestigd agrarisch gebied



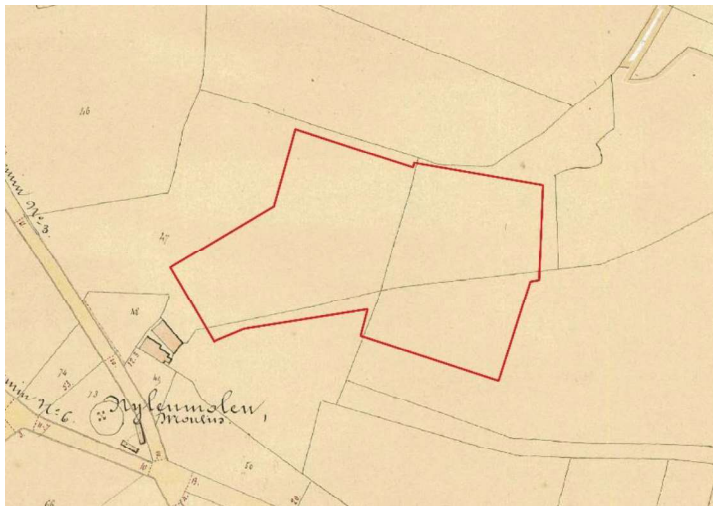
Figuur 10: Onbevaarbare waterlopen in de omgeving van het plangebied



Figuur 11: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)



Figuur 12: Zoneringsplan¹



Figuur 13: Atlas der buurtwegen

¹ Bron: geoloket VMM



Figuur 14: Knooppuntwaarde²



Figuur 15: Wegencategorisering – Mobiliteitsplan Nijlen (Traject, 2022)

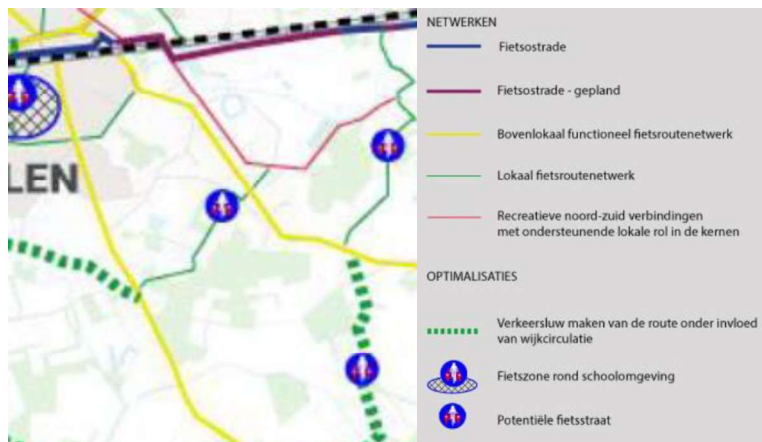
² Bron: geopunt



Figuur 16: Snelheidsplan – Mobiliteitsplan Nijlen (Traject, 2022)



Figuur 18: Trage wegen³



Figuur 17: Fietsnetwork - Mobiliteitsplan Nijlen (Traject, 2022)

³ Bron: www.tragewegen.be/trage-wegen-kaart

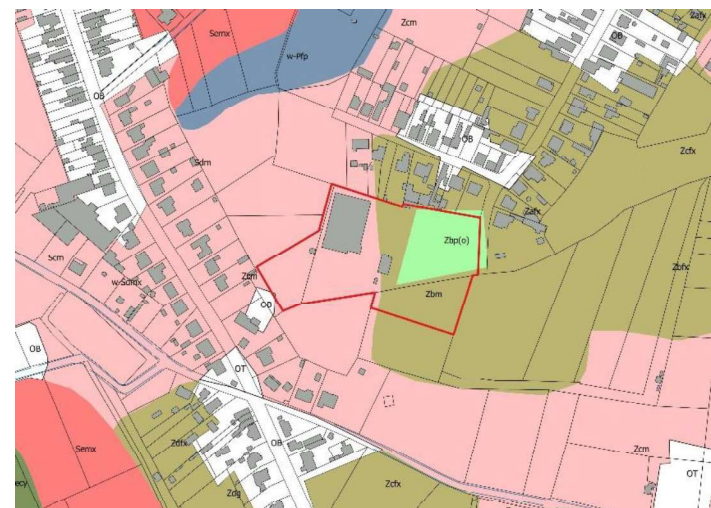
4 Bestaande toestand

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

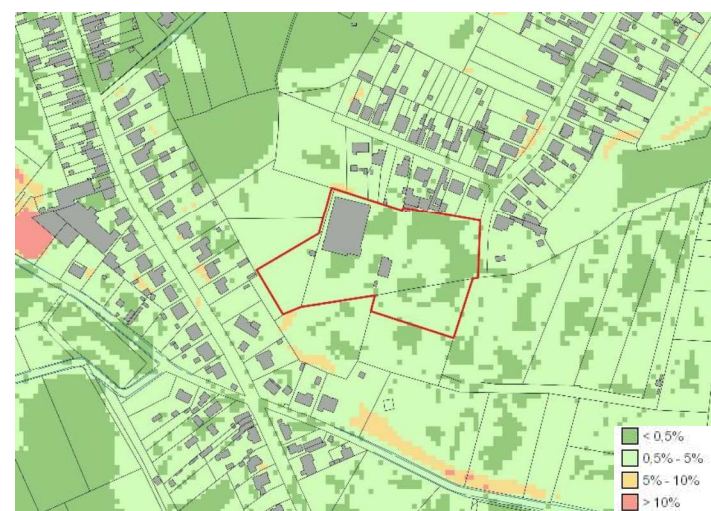
4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 5 "fysisch systeem" in bijlage

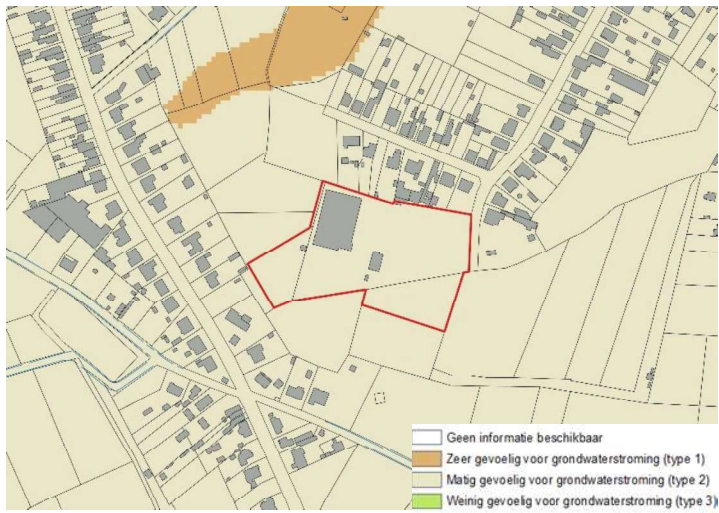
Bodemtype	Het plangebied kent drie bodemtypes. Het gemeenschappelijk kenmerk van deze bodemtypes is dat het zandgronden betreft. Van west naar oost betreft het: een droge plagenbodem (Zbm) wat wijst op intensief en langdurig landbouwgebruik in het verleden. Weer iets oostelijker, onder andere onder het perceel C800b, vinden we een zeer droge zandbodem met een weinig duidelijke ijzer en/of humus B horizont (Zafx). Tot slot vormt een kleine 'enclave' in het plangebied een droge zandbodem zonder profiel (Zbp(o)).
Bodemkwaliteit	Er zijn geen bodemonderzoeken of –saneringen bekend in het plangebied (Bron: bodemloket OVAM). Wel werd er direct grenzend aan het plangebied een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op 25-11-2013 (OVAM dossiernummer 59809 én een beschrijvend bodemonderzoek op 11-9-2018 (OVAM dossiernummer 76380).
Reliëfkenmerken	Het terrein binnen het plangebied is vlak met een hoogte tussen 10,3 tot 10,6 meter boven zeeniveau.
Watertoetskaarten	Het plangebied is volledig gelegen in een zone met matige grondwaterstroming, de bodem is op deze plaats eveneens infiltratiegevoelig. Het gebied kent geen gevoeligheid voor erosie. (Figuur 23)



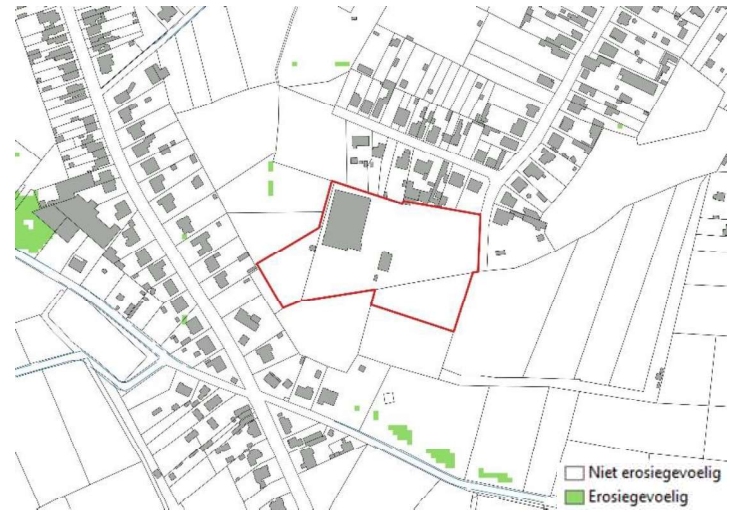
Figuur 19: Vereenvoudigde bodemkaart



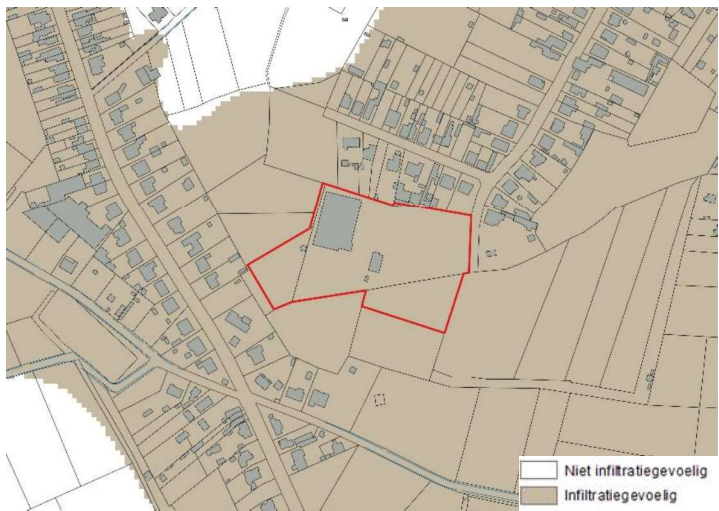
Figuur 20: Watertoetskaart – hellingenkaart



Figuur 21: Watertoetskaart - grondwaterstromingsgevoelige gebieden



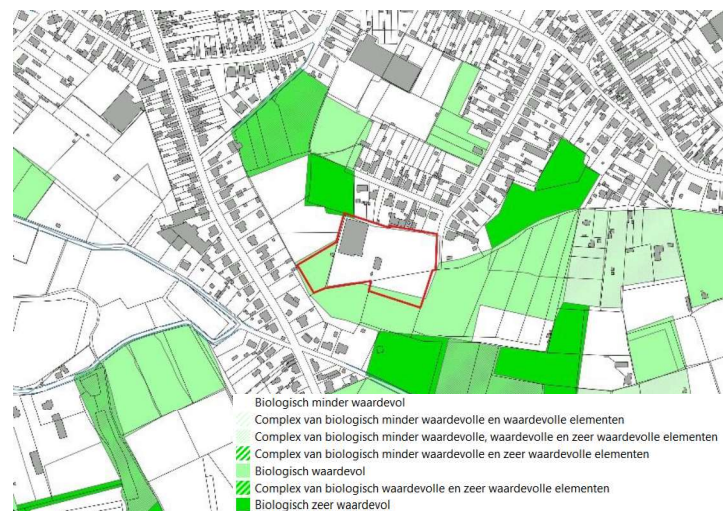
Figuur 23: Watertoetskaart - erosiegevoelige gebieden



Figuur 22: Watertoetskaart – infiltratiegevoeligheid

4.1.2 Natuur

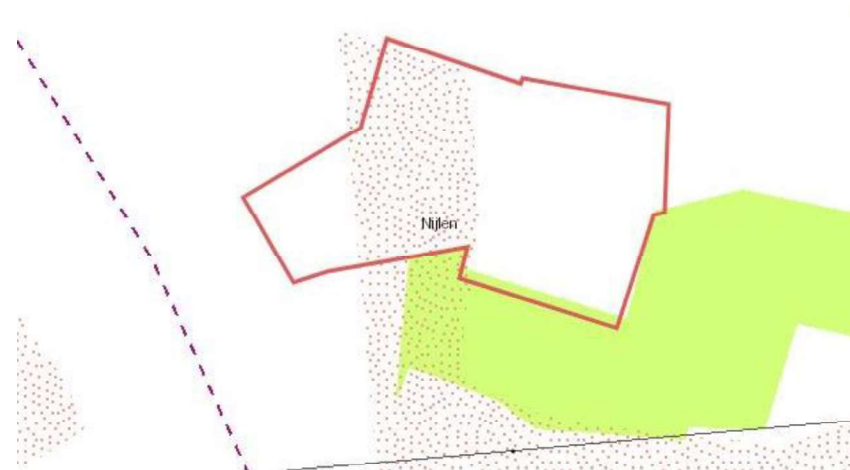
Globale natuurlijke structuur	<p>Het grotere bosgeheel ten zuiden van de site, waarvan het beboste gedeelte van perceel C800b deel van uitmaakt, wordt door meerdere bronnen gezien als een waardevol relict dat versterkt dient te worden indien dat mogelijk is.</p> <p>De site Molenbos vormt een toegangspoort tot de open ruimte (binnengebied) ten zuiden van de kern van Nijlen-centrum maar ten noorden van de tennissite.</p> <p>De site is dus een stapsteen tussen de twee.</p>
Natuurwaarden in het plangebied	<p>De percelen in het plangebied die bebost zijn of waren (perceel C741x werd gerooid door aanwezigheid van de Letterzetter) zijn ingekleurd als biologisch waardevol gebied, door aanwezigheid van naaldhoutbestanden (exclusief Grove Den) zonder duidelijke ondergroei, zoals wordt weergegeven op de biologische waarderingskaart. Direct grenzend aan het plangebied in het noorden is er een biologisch zeer waardevol eiken-berkenbosrelict.</p>



Figuur 24: Biologische waarderingskaart

4.1.3 Landschap

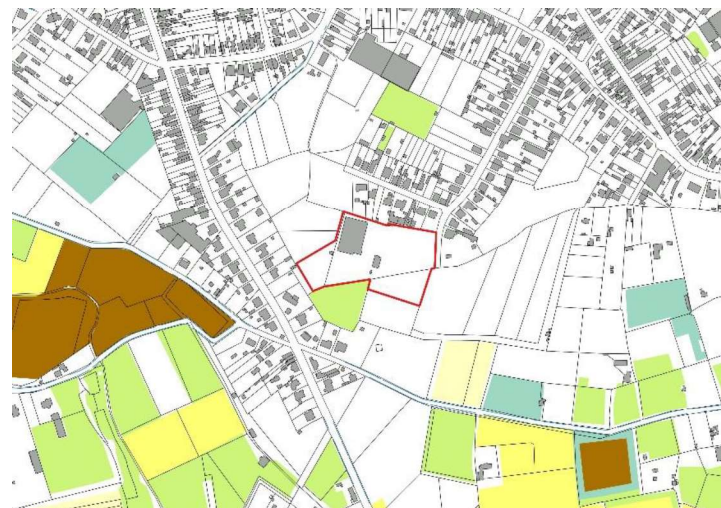
Landschapstype	<p>De omgeving van tenniscentrum Molenbos is het typische beeld van de rand van een Vlaams dorp: linten op (zeer) ruime percelen zijn langs de hoofdasen gelegen en zorgen voor bewoning tot op enige afstand van het centrum. Het tenniscentrum is vrij centraal gelegen tussen zo'n twee assen (Bevelsesteenweg en Herenthoutsesteenweg).</p> <p>In het zuiden is er de vallei van de Bevelse Beek, een coulisselandschap met bosrelicten en agrarische percelen. Deze vallei vormt aan deze kant van het dorp een groene gordel en nog steeds een duidelijke afscheiding tussen kern en buitengebied.</p>
Landschapsatlas	<p>Het plangebied bevat geen elementen uit de landschapsatlas. Wel ligt deze dichtbij (circa 200 meter) de zone 'Zijbeken van de Grote Nete' waarin onder andere de Grote Keurloop en Bevelse Beek in liggen.</p>
Provinciale landschapskaart	<p>In lijn met andere cartografische vaststellingen kan men op de landschapskaart de plaggenbodems terugvinden die overeenkomen met de afbakening Zbm op de bodemkaart. Het Molenbos staat eveneens ingetekend, het biologisch waardevolle eiken-berkenbos ten noorden van het plangebied dan weer niet.</p>



Figuur 25: Provinciale landschapskaart met intekening van het plangebied.

4.1.4 Gebruikers

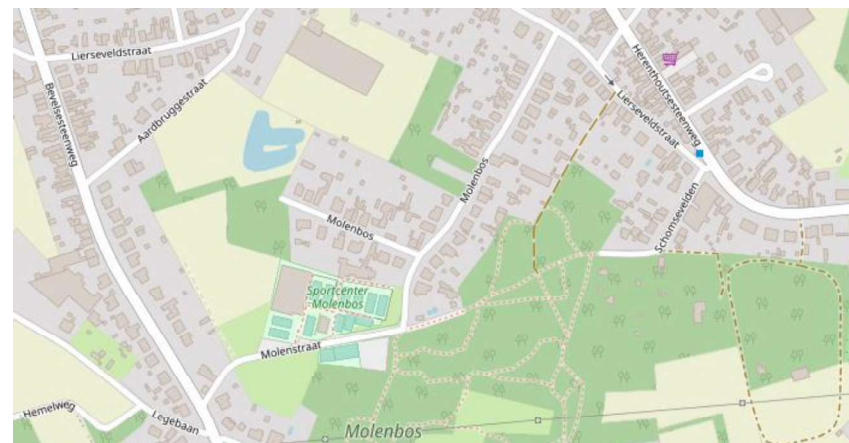
Wonen	Het plangebied grenst aan twee woongebieden: in het westen het woonlint van de Bevelsesteenweg, in het noorden de als woonlint beschouwde wijk Molenbos
Werken	Nijlen is de hoofdkern van de gemeente en bevat dus de meeste kleinhandelzaken. Ook de kern van Bevel is niet ver af. Grotere geconcentreerde bronnen van werkgelegenheid zoals industrieparken zijn er niet in de ruime omgeving.
Landbouw	Het plangebied ligt in een noordwestelijke uitloper van een grote agrarische gordel onder Nijlen centrum, die voornamelijk in gebruik is als grasland. Het plangebied wordt echter door een bosrijke strook (het Molenbos) afgescheiden van deze landbouwzone. Nabij het plangebied is enkel het perceel 801b, dat tot voor kort nog bebost was maar redelijk recent geroid werd, in landbouwgebruik als grasland.
Recreëren	Het voorwerp van dit RUP is een tenniscentrum, dat één van de centrumzones voor sportinfrastructuur is in de gemeente, zoals bepaald in het GRS. Een gedeelte van het plangebied is ook effectief ingekleurd als recreatief gebied. Verder wordt het Molenbos veel gebruikt om te wandelen, fietsen en mountainbiken en behoort Molenbos tot het wandel- en fietsknooppuntennetwerk.



Figuur 26: Landbouwgebruikspcelen ALV (2021)

4.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	De ontsluiting van het tenniscentrum kan op twee manieren. Deze worden door alle types van weggebruikers gedeeld. De eerste ontsluiting is de kortste, in westelijke richting naar de Bevelsesteenweg. Het kruispunt is hier zeer smal en onoverzichtelijk. De oostelijke ontsluiting, eveneens via de straat Molenbos, komt via de Lierseveldstraat uiteindelijk uit op de Herenthoutsesteenweg, ook een hoofdweg van de gemeente. Deze ontsluiting loopt door de woonwijk Molenbos. Fietsers en voetgangers hebben ook de mogelijkheid om via Schomsevelden de Herenthoutsesteenweg te bereiken. Deze weg is grotendeels onverhard, maar niet vrij van autoverkeer.
Wegtype	Molenbos is een zeer smalle weg, vermoedelijk een vroegere boerenwegel. De toegestane maximum snelheid is 50 km/u.
Parking	Binnen het plangebied bestaan er momenteel drie parkeerzones, twee ten noorden van de weg maar er direct aan grenzend en een op perceel C800b. Op één parkeerzone na is er geen duidelijke beplanning.
Openbaar vervoer	De dichtstbijzijnde bushalte is 'Nijlen Lege Baan' op 250m van het centrum. Deze halte wordt bediend door buslijn 151 (Herenthout – Nijlen – Lier). Het station van Nijlen ligt op 2 km afstand.
Langzaam verkeer	De straat Molenbos is in het mobiliteitsplan aangeduid als een route van het lokaal fietsroutenetwerk. In het nabijgelegen Molenbos zijn ook tal van trage verbindingen.



Figuur 27: Stratenplan omgeving plangebied

4.2 Beschrijving van het plangebied

4.2.1 Bestaande ruimtelijke toestand en activiteiten

Activiteiten

Tenniscentrum Molenbos is in eerste plaats een plek waar zowel recreatief als competitief tennis wordt gespeeld. Tennis en padel vormen de hoofdactiviteit, zoals de naam van het centrum al deed vermoeden, met circa 900 actieve leden.

Naast de tennis en padel, zijn er nog een aantal andere faciliteiten op de site die andere sporten toelaten zoals basketbal, dans en petanque. De petanque en basket hebben hun eigen terreinen aan de overzijde van de straat. De dansers gebruiken een danszaaltje boven de cafetaria. Er worden op de site ook zomerkampen georganiseerd waar jaarlijks ongeveer 500 kinderen aan meedoen. Zij hebben hiervoor geen andere infrastructuur nodig dan wat al op de site aanwezig is.

Bebouwing

Het meest prominente volume is de tennishal die aan de noordelijke rand van het plangebied ligt. Aansluitend op dit gebouw situeert zich aan zuidelijke zijde de cafetaria, met kleedkamers en sanitair, bureauruimtes, een danszaal en een appartement. Het volume dat al deze functies herbergt vormt samen met de tennishal een geheel.

Er bevindt zich nog een klein houten opberghok op perceel C741s. Naast de weg ligt nog een kleine rondbooghal met aansluitende kleine cafetaria op perceel C741s. Deze cafetaria mag uitsluitend voor en door de petanqueclub worden gebruikt.

Twee tennisvelden gelegen ten zuiden van de tennishal zijn gedurende de winter overdekt met een opblaasbare tennishal.

Buitenruimte

De vrije ruimte rondom de gebouwen is voor het grootste gedeelte ingevuld met tennisvelden, parking en groen.

Outdoor sportinfrastructuur

Molenbos heeft zeven tennisvelden in openlucht liggen. Twee extra velden zijn in de zomer eveneens in openlucht. In de winter zijn deze afgedekt met een opblaasbare hal.

De restruimte ten oosten van de kantine van de petanqueclub was in vroegere tijden een minigolfterrein. Tot voor kort was het een open zandveld met verderop een klein bosje. Dit zandveld is in het late voorjaar van 2021, na het terreinbezoek omgevormd tot drie padelvelden.

Parking

Molenbos heeft 4 verschillende parkeervelden. De parkings ten noorden van de straat Molenbos zijn verhard met klinkers, het parkeerveld ten zuiden bestaat gewoon uit aangeregen zand. Slechts één van deze vier parkings heeft belijning en is geschikt voor 28 wagens. Het halfronde parkeerveld ter hoogte van de opblaasbare tennishal heeft een indicatieve capaciteit van 11 wagens en het kleinste verharde parkeerveld aan de hoofdingang van de site heeft plaats voor 4 wagens. De parking aan de overkant van de straat heeft een indicatieve capaciteit van 35 wagens. In totaal is er dus parking voorzien voor circa 78 wagens.

Groen

Ten westen van de tennishal is er een open veld, begroeid met gras waar het voormalige bos op stond dat is gerooid vanwege de letterzetter. De plaatsen waar het sportcentrum grenst aan de tuinen van de aangrenzende wijk zijn voorzien van een compact groenscherm. Ook aan de straatzijde is een groene afsluiting voorzien.

Aan de overkant van de weg is achter het parkeerveld een groter gemengd bosrelict dat deel uit maakt van het Molenbos. Dit bos ligt net buiten het plangebied. Met het rooien van het bos op perceel C801b, eveneens buiten het plangebied, is opnieuw een historische bomenrij zichtbaar geworden die de grens vormt tussen C801b en C800b.



Figuur 28: Overzicht van de belangrijkste gebouwen en infrastructuur op de site

Tewerkstelling in het tenniscentrum

Het tenniscentrum heeft behoorlijk wat mensen in dienst, zoals trainers, mensen die de kantine draaiende houden en nog personeel voor een aantal nevenactiviteiten. De zaakvoerder schat dat er op die manier een honderdtal mensen in dienst zijn met een variërend regime (parttime tot fulltime).

Ontsluiting site

De site is bereikbaar via de Bevelsesteenweg (westelijke toegang). De inrit / uitrit via deze ontsluiting is echter zeer gevaarlijk door de smalle insteek en beperkte zichtbaarheid, vooral bij het uitgaand verkeer.

Anderzijds kan men het sportcomplex bereiken via de Herenthoutsesteenweg, Lierseveldstraat, Molenbos of Herenthoutsesteenweg, Schomsevelden, Molenbos (oostelijke toegang). Alle ontsluitingen worden gebruikt door zowel automobilisten als fietsers, waarbij genuanceerd moet worden dat Schomsevelden als deels onverharde weg niet erg interessant voor autoverkeer is. De menging van deze verkeersstromen, maakt de omgeving gevaarlijk en complex.

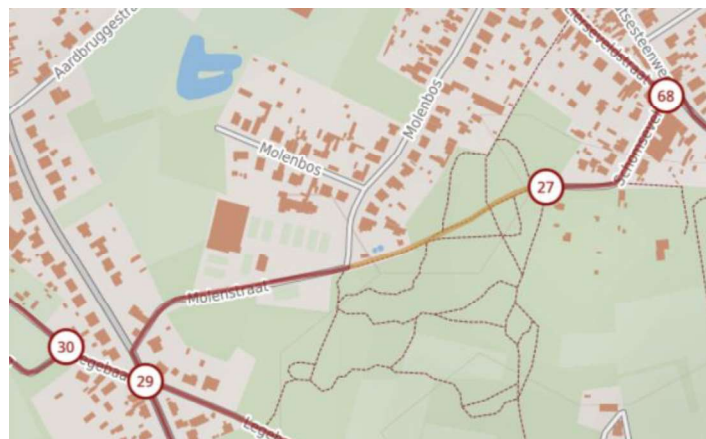
De wegenis die het plangebied doorkruist is de straat Molenbos, die zoals in de vorige paragraaf beschreven werd, zorgt voor een oostelijke en westelijke toegangsmogelijkheid. De weg is geen openbaar domein en maakt deel uit van de percelen die opgenomen zijn in het plangebied.

Aan het sportcentrum zelf zijn er meerdere in- en uitgangen. De hoofdingang bevindt zich rechts van de grote tennishal. Het zicht hier is suboptimaal omdat een boom die deel uitmaakt van een historische bomenrij deze in- en uitgang aan het zicht onttrekt. Links van de tennishal is een neveningang die uitkomt op de brandweg aldaar. Rechts voorbij de groene rondbooghal is er een uitgang naar het openbaar domein ter hoogte van de cafeteria van de petanqueclub. De petanquevelden en basketbalveld aan de overzijde zijn volledig omgeven door een afrastering en hebben elk hun poort die direct uitgaat op de straat.

De weg Molenbos maakt deel uit van het fietsknooppuntennetwerk, nl. knooppunt 24 en knooppunt 25. De weg Molenbos maakt eveneens deel uit van het wandelknooppuntennetwerk via Schomsevelden (knooppunten 29 > 27 > 68).



Figuur 29: Fietsknooppuntennetwerk in de omgeving van het sportcentrum



Figuur 30: Wandelknooppuntennetwerk in de omgeving van het sportcentrum

Mobiliteitsprofiel

Het tenniscentrum heeft een hoog actief ledenaantal. Tijdens het plateau in de periode 2005-2016 ging het om ca. 600 leden voor de tennisclub. Vandaag zijn dat er ca. 900 (+50%).

Bij de opmaak van het planologisch attest werd een schatting gegeven over het aantal auto- en fietsbewegingen bij het toenmalige ledenaantal van 600 leden. De eigenaar heeft de verschillende manieren van verplaatsing naar de site ongeveer lineair zien meegroeien met de groei van het ledenaantal. Hierdoor kunnen de cijfers zoals opgegeven in het planologisch attest nog steeds als basis dienen voor het mobiliteitsprofiel, hetzij met een verhoging van de waarden met 50%:

- Buiten toernooimomenten:
 - Werkdagen overdag: 15 auto's en 12 fietsers
 - Werkdagen 's avonds: 30 auto's en 15 fietsers
 - Weekends overdag: 45 auto's en 30 fietsers
 - Weekends 's avonds: 30 auto's en 23 fietsers
- Tijdens toernooien (3x9 dagen per jaar):
 - Werkdagen overdag: 30 auto's en 30 fietsers
 - Werkdagen 's avonds: 60 auto's en 30 fietsers
 - Weekends overdag: 90 auto's en 30 fietsers
 - Weekends 's avonds: 90 auto's en 23 fietsers

Dit geeft een gemiddelde modal split (weekend en week samen) van 40% fiets/60% auto (buiten toernooimomenten):

- Werkdag overdag: 44% fiets /56% auto
- Werkdag avond: 33% fiets / 67% auto
- Weekend overdag: 40% fiets / 60% auto
- Weekend avond: 43% fiets /57% auto

De concrete piekbelastingen voor de site zijn:

- Zaterdag tussen 8u30 en 13u (training kleuters)
- Woensdagnamiddag
- Weekends in mei en juni in verband met het interclub toernooi

De avonden zijn meestal volledig bezet en druk, maar niet zo druk in vergelijking met zaterdagvoormiddag.

Op alle andere momenten doorheen de week is het relatief rustig.

Eind november 2022/begin december 2022 werd door de eigenaar van Molenbos een parkeertelling (auto's) uitgevoerd (buiten toernooimoment). De resultaten van deze parkeertelling komen deels overeen met bovenvermelde inschatting, maar geven vooral op een weekday avond en op zaterdagvoormiddag hogere resultaten (winter-situatie):

- Weekdag overdag: 7 à 29 geparkeerde auto's (maandag 17 u drukste)
- Weekdag avond: 35 à 50 geparkeerde auto's (dinsdag 20 u drukste)
- Weekenddag overdag: 17 à 56 auto's, met een piek van 92 auto's op zaterdagvoormiddag (training kleuters). Deze zaterdagpiek benadert een toernooi-situatie.
- Weekenddag avond: 30 à 32 auto's

Verder wordt er ook nog beperkt verkeer gegenereerd voor onderhoud van de site en aanvoer voor de cafétaria. Dit zijn:

- 1 keer per week een kleine vrachtwagen met levering van drank
- In de winter, één keer per twee weken levering van koffie met een bestelwagen;
- 1 keer per jaar levering van tennisgravel met een vrachtwagen.

	ma	di	woe	do	vr	za	zo
10u	11	8	15	7	7	92	29
17u	29	22	14	10	25	17	56
20u	37	53	38	35	50	30	32

Tabel 1: Resultaten parkeertelling di 29/11 – di 13/12 (uurgemiddelde)

Openbaar vervoer

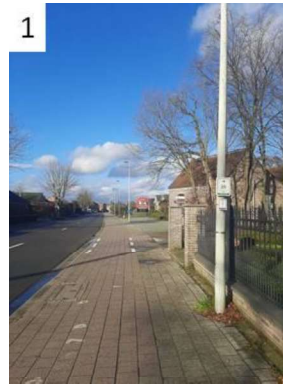
Het openbaar vervoer ligt op circa 250 meter afstand (halte Nijlen Lege Baan) en wordt bediend door lijn 151 Lier – Nijlen - Herenthout. Deze halte wordt tijdens werkdagen slechts beperkt bediend, nl. 3 keer per dag in de richting van Bevel en Herenthout (1x ochtend, 2x vooravond); en 2 keer in de richting van Nijlen-centrum en Lier (enkel ochtend). In het weekend is er geen dienstregeling. Dit maakt de bus een oninteressant vervoersalternatief voor het tenniscentrum aangezien er geen link is met de bovenstaande drukke momenten. Momenteel is er dan ook geen enkel lid dat gebruik maakt van het openbaar vervoer.

Op dit moment wordt er wel gewerkt aan een toekomstig openbaarvervoerplan voor de vervoerregio Kempen. Volgens de meest actuele plannen zal de site hierdoor wel beter bereikbaar worden met het openbaar vervoer.

4.2.2 Fotoreportage⁴

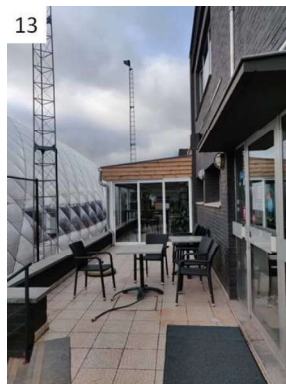


Figuur 31: Situering fotopunten fotoreportage



⁴ Het plaatsbezoek heeft plaatsgevonden in december 2020. De drie padelvelden waren toen nog niet gerealistiseerd. Deze zijn dan ook niet zichtbaar op de fotoreportage.





16



17



18



19



20



4.2.3 Ruimtelijk-juridische aspecten

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle stedenbouwkundige, milieu- en omgevingsvergunningen die van toepassing zijn op het bedrijf. De vergunningstoestand wordt ook weergegeven op Figuur 32.

Stedenbouwkundige vergunningen

Datum	Voorwerp
20-06-1979	Oprichting van een tennishal en aanleggen van tennisvelden in open lucht (vergund - ref. 60/1979)
24-09-1980	Uitbreiden van een tennishal met vergaderzaal en conciërgewoning (vergund - ref. 99/1980)
15-04-1981	Verbouwen van een bestaande tennishal (vergund - ref. 12/1981)
19-05-1982	Uitbreiden van een tenniscentrum met 2 buitenterreinen (vergund - ref. 35/1982)
05-06-1985	Oprichten van een overdekt petanqueveld met bergplaats en vergaderruimte (vergund)
2002	Aanvraag regularisatie van sportcentrum (dossier ingetrokken door de aanvrager - ref. 100/2002)
24-04-2006	Aanvraag voor het kappen van bomen voor de aanleg van een brandweg rond sportcentrum (geweigerd - ref. 15/2006)

Milieuvergunningen

Datum	Voorwerp
02-08-2013	Vergunningsaanvraag Sportcentrum Molenbos nv (2013/VER/002)
1999	Vaststelling van een bouwplandrief (ref. 13/1999) De gevebaliseerde constructies werden afgebroken.

Omgevingsvergunningen

Datum	Voorwerp
03-09-2018	Regularisatie van een sportcentrum en overkapping tennisterreinen (vergund onder voorwaarden - ref.2018/43).



LEGENDE

- Vergunde bebouwing
- Omgevingsaanleg

1. vergunning d.d. 20.06.1979 / 24.09.1980 / 15.04.1981
2. vergunning d.d. 05.06.1985
3. vergunning d.d. 19.05.1982
4. vergunning d.d. 03.09.2018 (4' = tijdelijke vergunning voor parking)
5. velden aangelegd in 2021 - vrijgestelde handeling (wijziging van al ingericht terrein)

Figuur 32: Vergunningstoestand

Planologisch attest

Tenniscentrum Molenbos verkreeg op 27 juni 2016 een voorwaardelijk gunstig planologisch attest. Hierin gaat de gemeenteraad akkoord onder voorwaarden met de ontwikkelingsvoorstellen op korte termijn.

Over de ontwikkelingsvoorstellen op lange termijn werd geen uitspraak gedaan in het planologisch attest omdat deze op dat moment slechts conceptmatig werden beschreven.

Op basis van het planologisch attest heeft het tenniscentrum een groot deel van de sportinfrastructuur kunnen regulariseren (zie vergunning d.d. 03.09.2018). Inmiddels is het planologisch attest vervallen. Enkele uitgangspunten uit dit attest zijn in het RUP opgenomen, verder gaat de opmaak verder op plannen die het tenniscentrum aan de gemeente heeft bezorgd.

5 Programma – behoefteanalyse

Voor het bedrijf is het op korte termijn belangrijk dat de bestaande sportinfrastructuur bestendig wordt. Het is daarbij nodig dat de terreinen die vandaag zonevreemd gelegen zijn zone-eigen worden gemaakt zodat deze kunnen worden geregulariseerd. Hiermee werd onder voorwaarden akkoord gegaan in het eerder uitgereikte planologisch attest (zie verder in hoofdstuk 6.5). De uitbater van de club heeft hiertoe intussen ook al de nodige omgevingsvergunning verkregen.

In het aanvraagdossier voor het planologisch attest in 2016 gaf de club al aan dat bij een verdere toename van het ledenaantal een uitbreiding van zowel de indoor- als de outdoorterreinen nodig zal zijn. Deze groei in ledenaantal heeft zich de laatste jaren duidelijk afgetekend (van ca. 600 naar 900 leden), waardoor de club vandaag effectief tot de grootste van het land behoort. Naar aanleiding daarvan heeft de club concrete plannen opgemaakt om het gebouw met cafétaria, kleedruimtes en danszaal te verbouwen en de functie danszaal op een andere plek op de site onder te brengen. Ook wordt bekeken of er een beperkt aantal extra tennis- of padelvelden kunnen aangelegd worden en of er een groter aandeel velden (semi-) permanent overkapt kunnen worden.

Naar verwachting zal de opmaak van dit RUP geen significante ledentoeename meer met zich meebrengen omdat deze evolutie dus reeds heeft plaatsgevonden. Om een kwalitatief sportaanbod te kunnen blijven geven, is de uitbreiding en anderzijds een herstructurering van de site omwille van het hoge ledenaantal wel acuut geworden.

Hieronder wordt meer in detail ingegaan op de concrete behoeften die de club heeft om te kunnen inspelen op de nieuwe situatie.

Tennis- en padelvelden

Uitbreiding aantal terreinen

De club beschikt vandaag in totaal over 12 tennisvelden en 3 padelvelden. Drie tennisvelden situeren zich in de tennishal. De overige 9 tennisvelden alsook de 3 padelvelden zijn in open lucht. De twee tennisvelden ten zuiden van de tennishal worden in het winterseizoen overdekt met een opblaasbare tennishal. Tijdens de winter zijn er dus vijf overdekte velden beschikbaar. Naar de toekomst zou de club het aantal velden willen vergroten. Volgens de laatste plannen van de club wordt er concreet gedacht aan één extra tennisveld en één à twee extra padelvelden. Het extra tennisveld zou worden voorzien op de plek waar zich vandaag de cafetaria van de petanque bevindt, waar het gekoppeld kan worden met het naastliggende tennisveld. De bijkomende padelvelden zouden voorzien worden aansluitend bij de reeds aanwezige padelvelden.

Overkapping terreinen

Om een voldoende groot aantal bruikbare terreinen in de koude seizoenen ter beschikking te hebben, wenst de club het aandeel indoorvelden te vergroten. Er wordt daarbij gedacht aan een additionele overkapping van vier velden (aanvullend op de tennishal en de velden met een opblaasshal). Deze overkapping zou onder de vorm van een semi-permanente tentconstructie zijn, zoals in Figuur 33 indicatief wordt getoond. Voor de padelvelden wordt deze mogelijkheid ook open gelaten.



Figuur 33: Indicatief beeld van het type overdekking waarvan het tenniscentrum gebruik zou willen van maken voor de vier velden achteraan op de site.

Aanpassingen clubgebouw

De cafetaria bevat vandaag de kleedkamers en bureauimte op het gelijkvloers en de danszaal en een appartement op de eerste verdieping. De kleedkamers zijn vandaag echter te klein voor het hoge ledenaantal en voldoen niet meer aan de hedendaagse normen van comfort (zie foto's op Figuur 34). Bij het aanliggende sanitair (toiletten, douches) is er hetzelfde probleem: te weinig capaciteit en verouderd.

Om aan dit pijnpunt te werken, wenst de club op termijn het gebouw te verbouwen. De club wil op deze manier het ruimtegebruik binnen het gebouw optimaliseren en het comfortniveau van de aanwezige voorzieningen vergroten.



Figuur 34: Foto's van de huidige dameskleedkamer

Parkeerbehoefte en veiligheid

Vergroten verkeersveiligheid

Het grootste deel van de autoparkeerplaatsen ligt nu verspreid langs de weg Molenbos. Op het parkeerveld ten zuiden van de weg na, gaat het om dwarsparkings die zonder enige bufferruimte aan de smalle weg grenzen. Dit is allesbehalve ideaal op vlak van verkeersveiligheid. De tennisclub wil samen met de gemeente een oplossing uitwerken voor de verkeersonveilige situatie in de straat. Hiervoor zou zij op termijn het geheel aan parkings anders willen gaan organiseren.

Parkeerbehoefte

Zoals eerder vermeld is er bij het tenniscentrum sprake van een reguliere parkeerbehoefte doorheen het jaar, en een piekbelasting gedurende de momenten dat er wedstrijden worden georganiseerd. In praktijk zit de parking tijdens de drukke momenten aan haar limiet.

De huidige parkeer capaciteit bedraagt ca. 78 parkeerplaatsen. In hoofdstuk 4.2.1 onder mobiliteitsprofiel werd reeds beschreven dat de parking tijdens de weekends en op wekdagen 's avonds aan ongeveer 37 tot 56 wagens zit, met een piek van 92 wagens op zaterdagvoormiddag (training kleuters). Deze zaterdagpiek benadert een toernooisituatie. Tijdens toernooien kan de huidige limiet verder overschreden worden, met als gevolg overlast door wildparkeren in de richting van de woonwijk.

Er wordt opgemerkt dat langs de Bevelsesteenweg, ten noorden en ten zuiden van de kruising van Molenbos, langsparkings aanwezig zijn langs de westzijde (aan de oostzijde van de Bevelsesteenweg – de zijde van Molenbos - ligt een dubbelrichtings-fietspad). Op een afstand van ongeveer 300 m ('wandelaafstand') van het RUP, bevinden zich, tussen Bevelsesteenweg 171 en de Carolusberg ongeveer 36 parkeerplaatsen (opritten niet meegerekend), die bij een toernooi bijkomend ingeschakeld kunnen worden. Ten noorden van Bevelsesteenweg 171 lopen de langparkeerplaatsen door tot aan de spoorlijn.

Locatie voor de autoparking

Zoals hiervoor aangegeven, is het de bedoeling om te werken aan een verkeersveilige oplossing voor het parkeren. De bestaande dwarsparkeerplaatsen langs de weg worden opgeheven. Er is de wens om naar de toekomst de volledige parkeerbehoefte op te vangen in een gebundelde parking die op een leesbare en veilige manier ontsloten wordt.

Er is gekozen om de parking te voorzien op het perceel 800b, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Het betreft een terrein gelegen tussen de weg Molenbos en de zuidelijke bosgordel. Dit terrein is vandaag reeds grotendeels ingenomen door parkeervoorzieningen en sportinfrastructuur (i.c. petanquevelden en een basketterrein).

De betreffende grond vormt de meest geschikte locatie voor inrichting van de toekomstige parking. Het terrein ligt qua omvang in lijn met de benodigde ruimte i.f.v. de parkeerbehoefte. Daarnaast gaat het – zoals hiervoor al werd aangehaald – om een reeds aangesneden grond die vandaag al ingevuld is met (harde) infrastructuur.

Er werden ook andere terreinen in overweging genomen als mogelijke locatie voor de parking, maar deze oefening leverde geen betere of haalbare alternatieven op:

- (1) Het is niet mogelijk om de parking volledig te integreren binnen de bestaande terreinen van de sportcluster ten noorden van de weg, althans indien men dit in de vorm van een compacte gebundelde parking wil doen (en dus niet volgens het bestaande stramen van dwarsparkeerplaatsen die rechtstreeks op de weg uitgeven). Er is hiervoor onvoldoende vrije ruimte ter beschikking. De zone is vandaag al bijna volledig ingenomen met indoor en outdoor sportinfrastructuur. De nog beschikbare ruimte in dit deel zal bovendien ook nodig zijn om de gewenste extra tennis- en padelvelden te kunnen inrichten (zie bespreking in een van de voorgaande punten).

In theorie is er ook de mogelijkheid om een parking ongelijkvloers te organiseren. Dit zou bijvoorbeeld onder de tennishal kunnen. Dit is echter voor de tennisclub op korte tot middellange termijn geen realistische optie. Dit vergt immers grote investeringen die de club momenteel niet kan maken. Bovendien is de bestaande tennishal nog in redelijk goede staat. Indien in het RUP de keuze gemaakt wordt voor een ondergrondse parking, dwingt dit de club tot het afbreken en vervangen van een gebouw dat op zich nog in orde is.

- In de omgeving van de bestaande recreatiecluster zijn er nog twee andere vrije gronden die direct aansluiten op de sportzone en hierdoor in aanmerking zouden kunnen komen als een mogelijke locatie voor de parking. Ook deze bieden echter geen passend alternatief:
 - (2) Ten zuiden van weg Molenbos ligt het perceel 801b. Dit perceel ligt buiten het plangebied en is op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied. Het perceel ligt vandaag braak, maar was tot voor kort nog volledig bebost met naaldbomen. Het terrein werd in de loop van 2019 zonder vergunning of machtiging gekapt. Dit terrein moet volledig herbebost worden. Gelet op het geplande bosherstel, vormt dit terrein geen optie.
 - (3) Aan het westelijke uiteinde van het plangebied situeert zich het perceel 741x. Dit perceel is vandaag deels bestemd als recreatiegebied en deels als bosgebied. Ook dit perceel was tot voor kort nog bebost met naaldbomen, maar werd omstreeks dezelfde periode als perceel 801b onrechtmatig gekapt. Ook hier is er aangestuurd op een (gedeeltelijk) bosherstel⁵, waardoor er ook hier geen mogelijkheid is om een parking te voorzien.

Behoeft fietskstelling

Om fietsverplaatsingen te stimuleren, is het belangrijk dat er een voldoende groot aantal fietsstapplaatsen aanwezig is. Voor de voorliggende recreatiezone wordt – rekening houdend met het gewenste aantal sportvelden – het minimaal te voorziene fietsstapplaatsen ingeschat op ca. 74. Dit komt neer op een mobiliteitsstandaard voor het aantal te voorziene fietsstapplaatsen van minimum 88 fietsstapplaatsen per ha netto speelveld.

De precieze berekening van deze behoefte met duiding over de gevolgde methodiek is opgenomen in bijlage.

⁵ Initieel werd ook hier een volledige herbebosting gevraagd. In een overleg met ANB op 20.04.2022 werd er in het kader van het RUP evenwel tot een compromis gekomen. Daarbij werd gesteld werd dat een gedeeltelijke herbebosting in combinatie met recreatieve functies in een parkachtig context mogelijk was. Een



- voorkeurslocatie parking
 - onderzochte alternatieve locaties parking
1. integratie van parking binnen bestaande recreatiecluster ten noorden van weg
 2. parking op perceel 801b
 3. parking op perceel 741x

Figuur 35: Alternatievenonderzoek locatie voor parking

belangrijke randvoorwaarde daarbij was wel dat er ergens een ecologische verbinding behouden moet blijven tussen de bebosting ten zuiden van weg Molenbos en de gebieden met natuurwaarden verder ten noorden van de recreatiezone.

6 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaande overzicht worden de afwegingselementen en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP. Dit gaat om o.a. de maatregelen en aanbevelingen uit de screening op de milieueffecten, maar ook andere relevante randvoorwaarden.

6.1 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP, houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Maximale bundeling van bebouwing, verharding en sporttechnische voorzieningen
- Verhardingen worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd bv. voor de parking, toegang, circulatieruimten,..., tenzij dit vanuit milieutechnisch of sporttechnische oogpunt niet mogelijk is.
- In functie van vergunningsaanvragen binnen het plangebied, dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht. Indien binnen overstromingsgevoelige gebieden in de toekomst gebouwen of schadegevoelige constructies zouden gerealiseerd worden, dient rekening te worden gehouden met een overstromingsrobuuste inrichting.
- Behoud van de bestaande bebouwing in het zuiden van het plangebied
- Behouden van bestaande bomenrij
- Realisatie van een groenbuffer
- Indien verlichting voorzien wordt dient aan volgende principes te worden voldaan:
 - Vermijd verlichting waar mogelijk
 - Verlicht enkel een deel van de avond / nacht
 - Beperk de intensiteit van het licht en vermijd strooilicht zoveel mogelijk
 - Gebruik een aangepast kleurspectrum.
- Optimalisatie van de ontsluitingsstructuur
- Mogelijkheid voorzien tot inrichting van bijkomende parkeerplaatsen en optimalisatie van het parkeergebeuren
- Het parkeren dient opgevangen te worden binnen de sportzone en mag niet afgewenteld worden op de omgeving
- Realisatie van een visuele en landschappelijke buffering naar de omliggende woningen

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP Molenbos moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verder optimalisaties van het plan:

- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve rioering.
- via flankerende beleid kan ingezet worden op het gebruik van alternatieve vervoersmodi (modal shift)
- er dient op een kwalitatieve wijze voorzien te worden in voldoende fietsparkeerplaatsen
- via flankerend beleid kan ingezet wordt op signalisatie om zo de leesbaarheid van de site nog verder te verduidelijken.

Op 25.05.2023 heeft het Team Omgevingseffecten beslist dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor het voorliggende RUP.

De beslissing van het Team Omgevingseffecten is als bijlage bij de voorliggende toelichtingsnota gevoegd. De scopingnota is raadpleegbaar op het DSI-platform (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>) en in de mer-dossierdatabank op de website van het Departement Omgeving (<https://omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank>).

6.2 Watertoets

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart met fluviaal overstromingsgevoelige gebieden zijn er geen zones aangeduid in of nabij het plangebied van het RUP.
- Op de kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden is in de oostelijke helft van het plangebied een noemenswaardig deel gekarteerd als gebieden met een kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen.
- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- verhardingen worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd bv. voor de parking, toegang, circulatieruimten, ..., tenzij dit vanuit milieutechnisch of sporttechnische oogpunt niet mogelijk is.
- In functie van vergunningsaanvragen binnen het plangebied, dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht. Indien binnen overstromingsgevoelige gebieden in de toekomst gebouwen of schadegevoelige constructies zouden gerealiseerd worden, dient rekening te worden gehouden met een overstromingsrobuuste inrichting.
- Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (het waterwetboek), in acht heeft genomen.

6.3 Verenigbaarheid met het GRS

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Nijlen. Zoals aangegeven bij de eerdere bespreking van het GRS in het kader van het planologisch-juridisch kader (zie hoofdstuk 2.5), is de zone Molenbos geselecteerd als een 'centrumzone voor sportinfrastructuur'.

Het GRS stelt over de zone dat de huidige infrastructuur, in zoverre ze juridisch-zone-eigen zijn, kunnen blijven bestaan. Een eventuele uitbreidingsbehoefte kan in beperkte mate worden opgevangen in oostelijke, zuidelijke of westelijke richting ten opzichte van het bestaande terrein. De mogelijkheid tot een uitbreiding in zuidelijke richting is een element dat toegevoegd werd in het kader van de gedeeltelijke herziening van het GRS in 2015.

In het GRS staat verder ook opgenomen dat voor de recreatieve voorzieningen ter hoogte van Molenbos, de straat Molenbos geldt als harde zuidelijke grens. Eventuele behoeften moeten ten noorden ervan worden opgevangen.

Het RUP is verenigbaar met de richtinggevende bepalingen van het GRS voor de zone Molenbos. Het plan creëert een kader voor het behoud en een beperkte uitbreiding van de recreatiecluster volgens de mogelijkheden van het GRS.

De weg Molenbos wordt gerespecteerd als grens voor de eigenlijke recreatieve voorzieningen. Al de behoeften op vlak van sport- en spelinfrastructuur worden opgevangen in de ruimte ten noorden van de weg. Een aantal van de bestaande sportterreinen ten zuiden van de weg (i.c. de petanquevelden en het basketbalterrein), verdwijnen op de huidige locatie.

Ten zuiden van de weg wordt uitsluitend ruimte voorzien voor de inrichting van een parking. Deze is verbonden aan de recreatiecluster, maar zal ook gebruikt kunnen worden door recreanten die het Molenbos en de omliggende open ruimte wensen te bezoeken. In die zin dient de parking dus ook een breder algemeen belang. De ruimte die voor de parking wordt herbestemd, blijft beperkt tot het onbeboste deel tussen de weg en het bestaande bos net ten zuiden van het plangebied. De uitbreidingszone betreft een terrein dat vandaag al voor een groot deel ingenomen is door parkeervoorzieningen en sportinfrastructuur (i.c. de voornoemde petanquevelden en het basketbalterrein).

6.4 Ligging in HAG

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. De omzendbrief RO/2010/01 is van toepassing.

Onderzoek naar alternatieve locaties

Het RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. De gemeente wil met dit plan een kader creëren om het voortbestaan van de tennisclub te kunnen waarborgen.

De sportsite is vandaag al voor een groot deel gelegen in een geëigende bestemming ('recreatiegebied' op het gewestplan). Enkel de sportterreinen aan het oostelijke uiteinde en een beperkt gedeelte van de beoogde uitbreidingszone aan de westkant zijn zonevremd gelegen (respectievelijk in 'agrarisch gebied' en 'bosgebied').

De tennisclub is al jaren actief op de voorliggende locatie. Uit historische luchtbeelden en ook uit de vergunningen kan opgemaakt worden dat het tenniscomplex hier al sinds de late jaren 70 gevestigd is. Het gaat dus over de bestendiging van een situatie die al meer dan 40 jaar onafgebroken op deze plaats bestaat.

Het deel dat vandaag een agrarische bestemming heeft, kent al decennia lang geen feitelijk landbouwgebruik meer. Bovendien is de zonevremde sportinfrastructuur die op dit gedeelte ingericht werd intussen ook al in belangrijke mate geregulariseerd (cf. vergunning d.d. 03.09.2018).

Gelet op bovenstaande elementen, is het behoud van de sportcluster op de huidige locatie te verantwoorden. Het in overweging nemen van alternatieve locaties voor deze site is hier niet aan de orde.

Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De site van de tennisclub situeert zich op de overgang van de kern Nijlen-centrum en het 'agrarisch gebied' ten zuiden ervan. Het 'agrarisch gebied' in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een ander landgebruik dan deze cf. de grondbestemming. Bijna al de gronden met een agrarische bestemming ten zuiden van het plangebied, zijn in de feitelijke toestand bebost. Deze maken deel uit van de bosgordel van het gelijknamige Molenbos. Een beperkt gedeelte bos werd recent gekapt (op percelen 801b en 741x), maar deze zullen op korte termijn minstens gedeeltelijk hersteld moeten worden. De eerste percelen die echt voor landbouwkundig gebruik in dienst zijn, liggen dan ook een stuk zuidelijker van het tenniscentrum, wat ook eerder al werd duidelijk gemaakt op het uittreksel van de landbouwgebruikskaart.⁶

⁶ Op de meest recente landbouwgebruikskaart is het perceel 801b gekarteerd als een grond met landbouwgebruik als grasland. Dit is evenwel maar sinds kort het geval (na de kapping van het bos). Bovendien is dit ook slechts tijdelijk, aangezien het perceel herbeebost zal moeten worden.

De conclusie die kan getrokken worden is tweeledig: de bestendiging van de activiteiten van het tenniscentrum hebben geen invloed op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur omdat de situatie niet wijzigt tegenover de laatste decennia. De bosgordel scheidt het tenniscentrum bovendien fysiek af van de dichtstbijzijnde percelen die in gebruik zijn door de professionele landbouw waardoor er geen directe interactie bestaat tussen de twee functies.

Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

De opmaak van het RUP kadert in uitvoering van het GRS van de gemeente. In het GRS is de zone Molenbos geselecteerd als een centrumzone voor sportinfrastructuur. Het GRS voorziet in mogelijkheden om een uitbreidingsbehoefte in oostelijke, zuidelijke of westelijke richting te kunnen opvangen.

Gezien de genomen beleidsopties in het GRS en het feit dat het (grotendeels) vergunde infrastructuur betreft, is er beleidsmarge voor het aansnijden van HAG. In het voorliggende planproces wordt er voor deze beperkte inname van HAG nog geen compensatie voorzien. De gemeente engageert zich er wel toe om de vraag tot compensatie mee te nemen binnen toekomstige planprocessen waarin de visie van de gemeente op de open ruimte juridisch zal worden doorvertaald. Op deze manier kan op termijn het planologisch evenwicht worden hersteld.

Bijkomende flankerende maatregelen zijn niet aan de orde.

6.5 Planologisch attest

Zoals eerder gesteld verkreeg Tenniscentrum Molenbos op 27 juni 2016 een voorwaardelijk gunstig planologisch attest. De voorwaarden hadden enkel betrekking op de ontwikkelingsvoorstellen op korte termijn omdat er over de ontwikkelingsvoorstellen op lange termijn geen uitspraken werden gedaan. Volgende voorwaarden werden opgenomen in het planologisch attest:

- Op korte termijn wordt enkel toelating gegeven mits vergunningsaanvraag voor het aanleggen van een tijdelijke parking (max 5 jaar). Er dient immers in de visie op lange termijn (RUP) een doorgedreven ontwerpend onderzoek te gebeuren naar de beste mogelijke inrichting en ligging van de parking en de kruising met het openbaar domein.
- Er dient voorafgaandelijk de stedenbouwkundig aanvraag een ontheffing van het ontbossingsverbod aangevraagd te worden, dit met inbegrip van regularisatie uitgevoerde ontbossing.
- Bij de stedenbouwkundige aanvraag dient eveneens een sluitend boscompensatievoorstel gevoegd te worden, dit eveneens met inbegrip van regularisatie uitgevoerde ontbossing.

Op basis van het planologisch attest heeft het tenniscentrum een groot deel van de sportinfrastructuur kunnen regulariseren (zie vergunning d.d. 03.09.2018).

Inmiddels is het planologisch attest vervallen. Enkele uitgangspunten uit dit attest zijn in het RUP opgenomen. Verder gaat de opmaak verder op actuele plannen die het tenniscentrum aan de gemeente heeft doorgegeven (zie beschrijving in hoofdstuk 5 - programma).

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie

In onderstaand hoofdstuk zijn er twee inrichtingsvoorstellen voor de sportcluster uitgewerkt. In beide voorstellen komen er een aantal leidende principes terug:

- Het tracé van de weg Molenbos wordt hertekend. Door het tracé in de oostelijke helft wat af te buigen, kan de eigenlijke recreatiecluster een beetje verruimd worden en efficiënter worden ingericht met voldoende ruimte voor de gewenste extra sportvelden.
- De weg Molenbos vormt aan zuidzijde de grens van de eigenlijke recreatiecluster. Ten noorden van de weg wordt de sport- en spelinfrastructuur ingericht. Ten zuiden van de weg is er ruimte voor de inrichting van een parking.
- Een aantal sportterreinen kunnen overdekt worden. Op deze manier is er een groter aantal bruikbare terreinen ter beschikking tijdens de koude seizoenen.
- Er wordt een beperkte uitbreiding van de recreatiecluster voorzien in westelijke richting door het perceel C741x te betrekken. Deze zone kan worden ingericht als een groene parkruimte. Binnen dit gedeelte kan er (kleinschalige) sport- en spelinfrastructuur worden voorzien in een parkachtige context met voldoende hoogstammig groen.

In de zone wordt aan de westelijke rand een voldoende brede groenbuffer voorzien. Deze zorgt voor een landschappelijke kadering naar de omgeving ten westen ervan. Tegelijk heeft de groenbuffer ook tot doel om een ecologische verbinding te realiseren tussen de omgeving ten noorden en ten zuiden van de recreatiezone.

- Aan het zuidelijke uiteinde van het plangebied kan een parking worden voorzien. Deze biedt parkeermogelijkheden zowel voor bezoekers van de recreatiecluster als voor recreanten die het Molenbos en de omliggende open ruimte wensen te bezoeken. De parking wordt opgevat als een groene parking met voldoende hoogstammig groen (zie ook referentievoorbeelden 'groene parking' – Figuur 36). Dit zorgt voor een geleidelijke landschappelijke overgang naar de bosgordel ten zuiden ervan.

De parking bestaat uit een basisparking en een overloopparking. De basisparking voorziet een parkeeraanbod dat volstaat voor de courante parkeernoden van de tennisclub en de aanverwante activiteiten. De overloopparking biedt een bijkomend parkeeraanbod dat sporadisch gebruikt kan worden op piekmomenten wanneer het aantal gelijktijdige bezoekers dat met de wagen naar de site komt hoog oploopt (bijv. bij tennistoernooien).

Tussen de parking en het Molenbos wordt er een groenstrook gevrijwaard. Deze heeft tot doel om te vermijden dat infrastructuur helemaal tot tegen het bestaande bos komt.

- Er worden comfortabele en kwalitatieve fietsenstallingen voorzien. De fietsstallplaatsen worden ingeplant op een gunstige locatie kort bij de sportinfrastructuur.
- De verkeersveiligheid wordt vergroot door o.a. volgende maatregelen:
 - Autovrij houden van de eigenlijke recreatiecluster (uitzondering mogelijk voor hulpdiensten en toeleveringen)
 - Inschakelen van de parking als een soort van barrière om sluipverkeer via Molenbos tegen te gaan (harde of zachte knip)
 - Heldere en leesbare inrichting van de parking
 - Veilige en voldoende zichtbare oversteekplaatsen voor voetgangers
- Bij de inrichting van de recreatiecluster is er voldoende aandacht voor een goede landschappelijke integratie (bijv. voorzien van groenbuffer met ecologische verbindingfunctie aan westelijke zijde, parkachtige omgevingsaanleg in de rest van de westelijke uitbreidingszone, groene parking met opgaand groen, groenschermen naar de aanpalende woonpercelen, etc.)



Figuur 36: Referentiebeelden groene parking⁷

⁷ Groene parking NMM (boven) en groene parking De Merode Blaubeerg (onder)

7.1.1 Inrichtingsvoorstel 1

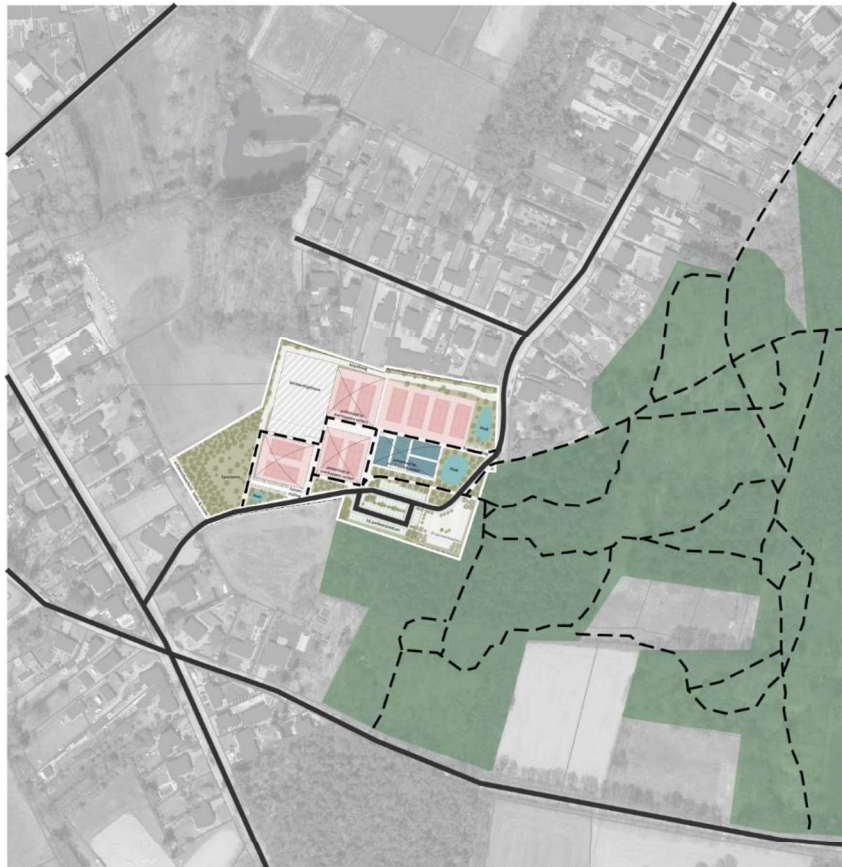
In dit voorstel heeft de aan te leggen parking naast parkeergelegenheid verschaffen ook een rol als verkeersremmende maatregel.

De ontsluiting en doorgangsmogelijkheid van het straatje tussen de Bevelsesteenweg en de woonwijk ten oosten van de sportcluster voor autoverkeer blijft bestaan, maar door de inrichting wordt de voertuigsnelheid flink verminderd, wat de veiligheid ten goede komt.

Door een kleine herinrichting van de looppaden op het noordelijke deel van het terrein, wordt de gevaarlijke oversteek vervangen door een veilig alternatief ter hoogte van de parking. Daarnaast wordt er voor de trage weggebruiker ook een goede aansluiting voorzien met het recreatieve padennet in het Molenbos.



Figuur 37: Inrichtingsvoorstel 1



- autoverkeer
- - - trage verbindingen

Figuur 38: Inrichtingsvoorstel 1 – ontsluitingsstructuur

7.1.2 Inrichtingsvoorstel 2

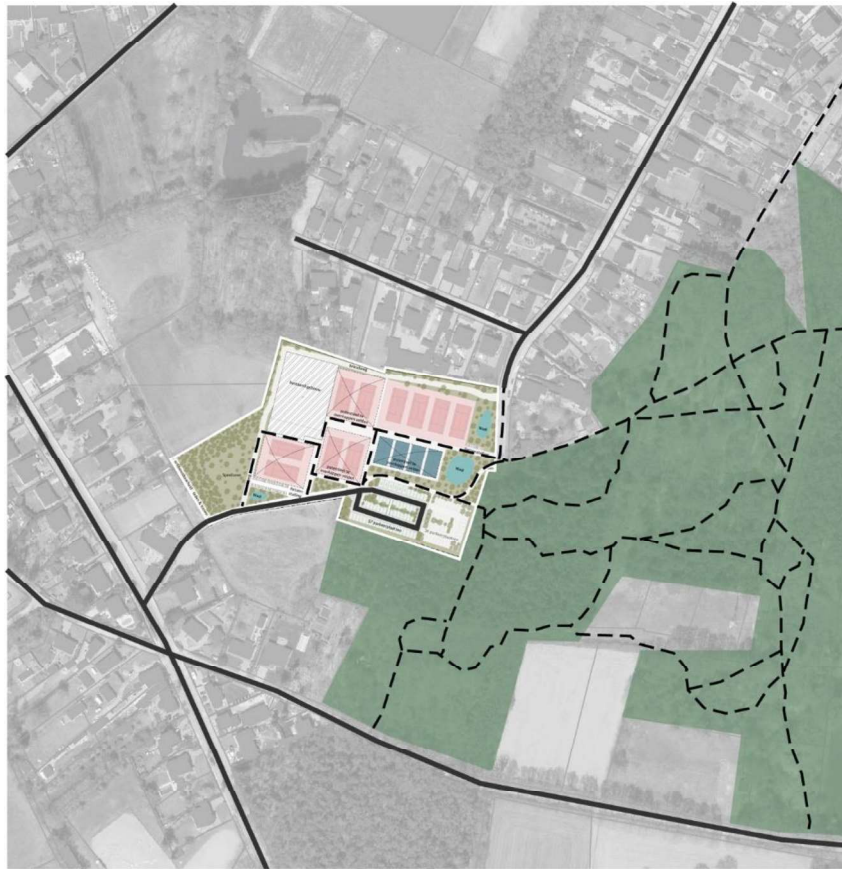
Bij het tweede inrichtingsvoorstel wordt de weg Molenbos geknipt ter hoogte van de recreatiecluster. Voor gemotoriseerd verkeer is de recreatiecluster enkel nog bereikbaar vanaf de Bevelsesteenweg. De parking wordt via deze zijde ontsloten en vormt hier het eindpunt van de weg. Voor de trage weggebruiker blijft er wel een verbinding behouden tussen de Bevelsesteenweg en de woonwijk ten oosten van de recreatiecluster. Daarnaast wordt ook hier voor de trage weggebruiker een goede aansluiting voorzien met het recreatieve padennet in het Molenbos.

In dit tweede voorstel werd de inplanting van de padelvelden ook geoptimaliseerd. Waar in het eerste inrichtingsvoorstel voortgeborduurd werd op de bestaande configuratie van de reeds aanwezige padelvelden, is er hier uitgegaan van een herschikking van de padelvelden. Dit is mogelijk met de hertekening van het tracé van de weg Molenbos.

Het tweede inrichtingsvoorstel met de 'harde' knip heeft de voorkeur van de gemeente. Deze variant sluit sluipverkeer uit en biedt ook het meeste mogelijkheden naar ontharding (incl. een gedeelte van de weg Molenbos buiten het plangebied, aan de oostelijke rand van de sportcluster).



Figuur 39: Inrichtingsvoorstel 2



- autoverkeer
- - - trage verbindingen

Figuur 40: Inrichtingsvoorstel 2 - ontsluitingsstructuur

⁸ Een overdruk is een bijkomende grafische aanduiding bovenop een hoofdbestemming, dat een verdere detaillering geeft over de onderliggende hoofdbestemming.

7.2 Doorvertaling naar het RUP

Zoals aangekaart in het voorgaande, heeft de tennisclub vandaag te kampen met een zonevreemdheidsproblematiek. Slechts een beperkt gedeelte van de recreatiecluster heeft vandaag al een recreatieve bestemming (zie ook Figuur 7). Het oostelijke uiteinde kent vandaag een agrarische bestemming. Een beperkt fragment aan het westelijke uiteinde is bestemd als bosgebied.

Om een oplossing te bieden aan de zonevreemdheid, en een juridisch kader te creëren waarbinnen de hiervoor beschreven ruimtelijke visie voor het gebied kan worden uitgevoerd, wordt het plangebied in het RUP herbestemd tot volgende zones:

- Zone voor recreatie, met een aantal bijhorende overdrukken⁸:
 - Bouwzone (overdruk)
 - Zone voor wegenis en parkeervoorzieningen (overdruk)
 - Groenscherm (indicatieve aanduiding)
 - Groenstrook (indicatieve aanduiding)
 - Bomenrij (indicatieve aanduiding)
- Zone voor park, met één bijhorende overdruk:
 - Bosbuffer (overdruk)

In wat volgt worden de in het RUP voorziene bestemmingen en bijhorende overdrukken nader geduid.

Zone voor recreatie

In het RUP wordt het plangebied grotendeels herbestemd tot een 'zone voor recreatie'. Binnen de zone kunnen de bestaande sportactiviteiten worden voortgezet en verder worden uitgebouwd, en zal ook de gewenste reorganisatie van de recreatiecluster worden mogelijk gemaakt.

Bouwzone (overdruk)

Bebouwing is niet overal in het plangebied toegestaan. Het is de bedoeling dat het hoofdgebouw van de sportclub compact georganiseerd wordt in de westelijke helft van het plangebied. Er wordt hiertoe op het grafisch plan een compacte bouwzone aangeduid.

Buiten de bouwzone worden de bebouwingmogelijkheden sterk ingeperkt. Zo worden er gerichte mogelijkheden voorzien om sportterreinen te overkappen met lichtere constructies (bijv. zeilconstructie, blaashal, etc.). Volwaardige bebouwing wordt buiten de bouwzone evenwel uitgesloten.

Zone voor wegenis en parkeervoorzieningen (overdruk)

Er wordt op het grafisch plan aan de zuidelijke zijde van de 'zone voor recreatie' een overdrukzone voorzien waarbinnen alle wegenis en parkeervoorzieningen ingericht kunnen worden. Buiten de zone is het niet mogelijk om deze zaken te voorzien, met uitzondering van infrastructuur bedoeld voor hulpdiensten en leveringen. Op deze manier kan het grootste deel van de sport- en recreatiezone autovrij gehouden worden.

Mogelijkheid tot aangepast tracé weg Molenbos

De noordelijke begrenzing van de overdrukzone is afgestemd op het huidige tracé van de straat Molenbos. Het is echter ook mogelijk om het tracé van deze weg te verleggen. Door de weg in de oostelijke helft af te buigen, wordt het mogelijk om de eigenlijke sport- en recreatiezone beperkt uit te breiden en naar inrichting toe te optimaliseren (cf. inrichtingsschetsen in hoofdstuk 7.1).

Verkeersveiligheid verhogen – zachte of harde knip

De wegenis Molenbos is geen openbaar domein en loopt dwars door de sportsite. Zowel door eigenaars als de gemeente werd de gevaarlijke situatie aangekaart met betrekking tot de centrale uitgang die rechtstreeks op de rijweg uitkomt.

In het ontwerpend onderzoek (zie hoofdstuk 7.1) werd de methode aangereikt om een nieuw te creëren parkeerveld in te zetten als een middel om de verkeersveiligheid te vergroten. Dit gebeurt door de parking in het traject van de weg Molenbos op te vatten als een element dat een zachte of harde knip realiseert (respectievelijk cf. inrichtingsvoorstel 1 en 2).

Parking op maat van recreatiecluster

Door de grenzen voor de wegenis en parking duidelijk vast te leggen, wordt het aantal mogelijke parkeerplaatsen automatisch beperkt. In het RUP wordt wel een mechanisme ingebouwd om te vermijden dat er een overgedimensioneerde parking gerealiseerd wordt. Dit kan door te werken met het principe van een permanente basisparking en een overloopparking. Bij het ontwerp van de parking dient daarbij rekening gehouden te worden met volgende elementen:

- Slechts een bepaald gedeelte binnen de zone kan worden ingericht als volwaardige parking. Deze permanente basisparking voorziet een parkeeraanbod dat voor de reguliere werking van het sportcentrum moet volstaan. De parking wordt ingericht als groene parking, waarbij zo veel mogelijk gebruikt wordt gemaakt van waterdoorlatende materialen en de aankleding in harmonie is met de groene omgeving.
- Naast de permanente basisparking kan ook een groene overloopparking worden ingericht. Deze is bedoeld voor sporadisch gebruik op piekmomenten. Het sporadisch gebruik ervan dient zich door te vertalen in de aanleg. Het onderscheid tussen de basisparking en overloopparking moet duidelijk zichtbaar zijn op het

terrein. Dit moet ervoor zorgen dat de basisparking steeds eerst aangewend wordt als parkeerplaats.

Groenscherm (indicatieve aanduiding)

Aan de noordelijke rand van het plangebied, wordt er voor de landschappelijke inpassing van de recreatiecluster ten opzichte van de omliggende woonpercelen, gekozen voor een compact, visueel dicht groenscherm. De beschikbare ruimte i.f.v. buffering is aan deze rand veelal zeer beperkt. De bestaande gebouwen en sportterreinen zijn immers redelijk dicht bij de perceelsgrenzen ingeplant, en er is ook voldoende vrije ruimte nodig om de toegankelijkheid voor nooddiensten te kunnen waarborgen.

Het groenscherm wordt samengesteld uit een hoge haag. Ter hoogte van de bebouwing en overdekte sportterreinen wordt deze gecombineerd met leibomen.

Groenstrook (indicatieve aanduiding)

Ten zuiden van de zone waar er ruimte geboden wordt voor de inrichting van de groene parking, wordt er geen groenbuffer of groenscherm voorzien. Het bestaande bos aan zuidzijde zorgt hier reeds voor een landschappelijke kadering van de site. De groene aankleding van de parking zorgt daarnaast voor een graduele overgang tussen het bos en de eigenlijke sportcluster.

Wat wel voorzien wordt tussen de parking en het bos, is een smalle groenstrook. Deze heeft tot doel om te vermijden dat infrastructuur helemaal tot tegen het bestaande bos komt. Dit zou een nadelige impact kunnen hebben op de bomen aan de bosrand en kan ook kan de natuurwaarden van het bos verstoren. Naast afstand te houden, creëert de groenstrook ook een duidelijke en harde fysieke barrière tussen de parking en het bos.

De groenstrook wordt beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Het is wenselijk om vooral met lage beplantingen te werken die de bestaande bosrand goed zichtbaar houden (bijv. heideplanten).

Bomenrij (indicatieve aanduiding)

Aan het zuidelijke uiteinde van het plangebied is er een waardevolle historische bomenrij aanwezig. Deze situeert zich langs de westelijke rand van het perceel 800b. Het is wenselijk dat deze bomenrij behouden blijft.

Zone voor park

De beperkte uitbreidingszone aan het westelijke uiteinde wordt bestemd als een 'zone voor park'. Dit terrein moet worden ingericht als een groene parkruimte. Waar in de 'zone voor recreatie' voluit kansen geboden worden voor de uitbouw van sport- en spelinfrastructuur, moet dit gedeelte een overwegend groen karakter behouden. Een noemenswaardig aandeel van de oppervlakte moet met hoogstammig groen worden ingericht. Binnen dit groene kader kunnen er (kleinschalige) recreatieve

voorzieningen in open lucht worden ingebed. Meer omvangrijke sport- en spelterreinen zijn evenwel niet toegestaan. Gebouwen en overdekte constructies evenmin.

Bosbuffer (overdruk)

Aan het westelijke uiteinde wordt een volwaardige bosbuffer voorzien. Deze wordt niet alleen voorzien om de recreatiecluster landschappelijk af te schermen, maar heeft vooral ook tot doel om een ecologische verbinding te realiseren tussen de omgeving ten noorden en ten zuiden van de recreatiezone. Om de ecologische verbindingfunctie te kunnen waarborgen wordt een voldoende grote breedte aan de buffer toegekend. Ook het beheer van de groenbuffer moet hier op worden afgestemd.

8 Ruimtebalans

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Recreatie	Recreatiegebied	Gewestplan	11.113
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	10.050
Bos	Bosgebied	Gewestplan	699
Totaal			21.862
Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Recreatie	Zone voor recreatie		19.263
Overig groen	Zone voor park		2.599
Totaal			21.862
BALANS			Opp (m ²)
Recreatie			+ 8.150
Overig groen			+ 2.599
Landbouw			- 10.050
Bos			- 699

9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een plan-batenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
741x (deels)	Recreatiegebied	Recreatie	Overig groen	Planschade mogelijk
741s (deels) 800b (deels)	Agrarisch gebied	Landbouw	Recreatie	Planbaten mogelijk

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Volgende bestemming en bijhorende voorschriften van het gewestplan worden binnen de RUP-grenzen opgeheven:

Recreatiegebied

“De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.”

Agrarisch gebied

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

Bosgebied

“De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagersen vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied.

