

RUP_10000_2.14_7_1
Ontwerp 'WOON-BAL'
NIJLEN



RUP_10000_2.14_7_1
 Ontwerp 'WOON-BAL'
NIJLEN

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 28/06/2016. Op bevel, De Secretaris, M. Van Loock</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter, B. Celis</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van dd/mm/jjjj tot dd/mm/jjjj. Namens het college De Secretaris, M. Van Loock</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter, B. Celis</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van dd/mm/jjjj. Op bevel, De Secretaris, M. Van Loock</p> <p style="text-align: right;">De Voorzitter, B. Celis</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner, Peter Vanden Abeele, Maat-ontwerpers</p>	

In opdracht van
gemeente Nijlen
 gemeentebestuur Nijlen
 Kerkstraat 4,
 2560 Nijlen
 www.nijlen.be



uitgevoerd door
maat-ontwerpers,
 Forelstraat 55, 9000 Gent
 www.maat-ontwerpers.be



0/ INHOUD

1/ INLEIDING	4
beschrijving plangebied en opgave	4
2/ CONTEXT	6
feitelijke toestand	6
PLAN A. AFBAKENING & FEITELIJKE TOESTAND	7
juridische context	8
PLAN B. JURIDISCHE CONTEXT	12
PLAN C. EIGENDOMSSTRUCTUUR	13
planningscontext	14
3/ VISIE	22
globale visie	24
ambities	26
organiserende principes	28
Verblijfskwaliteit	28
Beeldkwaliteit	32
Referenties	36
bouwwelden	39
overzichtsplan	44
4/ VOORSCHRIFTEN	46
ART 0. algemene voorschriften	46
ART 1. recreatiegebied	48
ART 2. wonen	49
ART 3. zone voor pendelparking	53
ART 4. gemengd gebied	54
ART 5. gemengd gebied	55
ART 6. overdruk	57
PLAN C. GRAFISCH PLAN	61
5/ GEVOLGEN VAN HET RUP	62
op te heffen strijdige voorschriften	62
ruimtebalans	62
onteigeningen	62
planschade en planbaten	64
PLAN D. PLANBATEN - PLANSCHADE	65
6/ MER-SCREENING	66
beschrijving plangebied en opgave	66
toepassingsgebied en de plan-mer-plicht	66
beschrijving van de milieu-effecten	68
conclusie	79
7/ WATERTOETS	80
beschrijving en beoordeling effecten	80
maatregelen	81
8/ BIJLAGES	82
mobiliteitsnota	82

1/ INLEIDING

BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OPGAVE

Situering

Het plangebied bestaat uit twee deelzones en zijn beide gelegen in het westen van de dorpskern van Nijlen.

Het studiegebied 'WOON-BAL' grenst in het oosten aan de Molenstraat, in het zuiden aan de Kesselsesteenweg en Goorstraat, in het westen aan de Loze Bareel en in het noorden aan de spoorweg Lier-Herentals. Binnen dit studiegebied bevinden zich de twee sites. Ze vormen als het ware grote binnengebieden, restpercelen binnen de oorspronkelijke agrarische structuur, die nog niet verkaveld waren en waarvan delen een invulling kregen als voetbalterreinen. De sites bevinden zich achter de bebouwing (de woonlinten en verkavelingsloten) langsheen bovengenoemde straten. Beide sites grenzen aan de spoorlijn. Tussen beide sites in bevindt zich een ouder en eerder organisch verkavelend en ontwikkeld "woonwijkje". Een deel van de bebouwing in de Voetbalstraat sluit wel aan bij de typische verkavelingsbebouwing van de omliggende straten, maar de oudere bebouwing in het Molenerf, de Doelstraat en Voetbalstraat laten zich meer lezen als een organische gegroeide zelfbouwwijk.

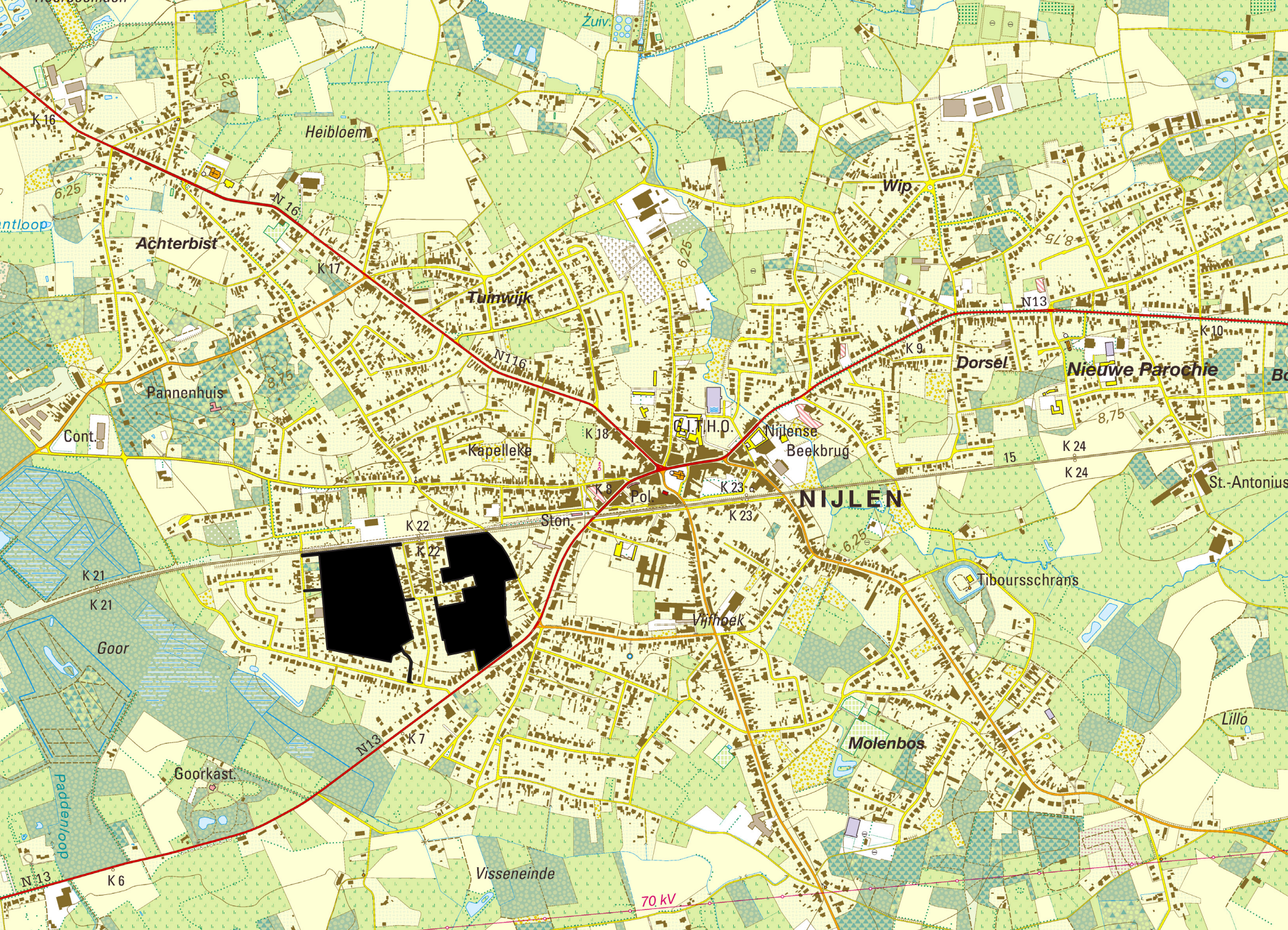
Aanleiding

De aanleiding van het RUP is een verdere doorvertaling van het reeds opgemaakte masterplan 'WOON-BAL'. Voor het masterplan werd de specifieke vraag gesteld om een strategische inbreiding in de kern van Nijlen te onderzoeken. In plaats van verder uit te breiden werd deze locatie als inbreidingsproject gekozen. De opgave voor het inpassen van bijkomend woonaanbod wordt gekoppeld aan de opgave om de aanwezige sportinfrastructuur te hervestigen. Een masterplan met twee bestanddelen: een woonwijk en een sportcluster.

Dit RUP is dus een juridische doorvertaling van het ontwerp onderzoek dat leidde tot het Masterplan 'WOON-BAL'. Het is een logische vervolgstap om de ambities en ideeën uit het masterplan in de praktijk om te zetten naar planologische voorschriften.

Vanuit de bestaande bestemmingen zien we een aantal conflicten die een duurzame en kwalitatieve woonontwikkeling in de weg staan.

- Enerzijds is er een planologisch conflict tussen de sportinfrastructuur en de bestemming als Woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.
- Anderzijds wenst de gemeente een bijkomend woonaanbod te creëren, maar wel op een andere manier dan de gangbare verkavelingsmodellen die vandaag de boventoon voeren in de woongemeente. Dit kan planologisch vastgelegd worden in een RUP. Indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (woon-nood aantonen, inventaris vrije bouwpercelen,...) is het mogelijk om het bestaande woonuitbreidingsgebied aan te snijden.



2/ CONTEXT

FEITELIJKE TOESTAND

WESTELIJK PLANGEBIED

- Het westelijke binnengebied wordt ingevuld met de cluster van voetbalvelden van de jeugdafdeling van KFC Nijlen, het veld van een amateurploeg en een landbouwveld. De bestaande voetbalinfrastructuur is aan vernieuwing en vervanging toe.
- Langsheen het spoor is een strook van ongeveer 7,5 meter breed, in eigendom van de NMBS, onbebouwd gebleven. De spoorlijn Lier-Herentals wordt intensief gebruikt en dit kan in de toekomst, met het aanhaken van de IJzeren Rijn verbinding, nog verder toenemen.
- De grenzen van het binnengebied worden bepaald door een breed gamma aan types van tuinafscheidingen van de omringende bebouwing uit de Loze Bareel, Goorstraat en Voetbalstraat.
- Het binnengebied is enkel langs de Goorstraat met de wagen toegankelijk via een smalle, half verharde oprit. Wagens parkeren op een grasveld in het gebied. Tijdens trainings- en wedstrijddagen zorgt dit op piekmomenten voor een hoge verkeers- en parkeerdruk.
- Een oude voetweg loopt doorheen het binnengebied van de Loze Bareel naar de Voetbalstraat.

OOSTELIJK PLANGEBIED

- Het oostelijke binnengebied kent vooral een restgebruik: een landbouwperceel, een terrein waar bouw materiaal opgeslagen worden en een ruim braakliggend perceel waar soms vrachtwagens zich parkeren.
- Op het braakliggende perceel in de noord-oostelijke hoek van de site plant de NMBS een pendelparking die aansluit aan het station.
- Twee grotere percelen gelegen in de Doelstraat worden nauwelijks gebruikt en worden mee in het plangebied opgenomen.
- Aan Ophoven bevindt zich wel het hoofdveld van KFC Nijlen waar de wedstrijden van het A-team doorgaan. Het veld is uitgerust met een tribune, kleedruimtes en een ruime kantine, maar alles is nodig aan vernieuwing toe.
- Twee straten lopen doorheen het binnengebied: Ophoven is een zeer smalle straat die bij wedstrijden vrij veel verkeer te verwerken krijgt en waarlangs geparkeerd wordt. De Doelstraat is een woonstraat die vandaag slechts beperkt wordt ingezet voor het ontsluiten van woningen.
- De grenzen van het binnengebied worden bepaald door een breed gamma aan types van tuinafscheidingen van de omringende bebouwing uit de Molenstraat, Molenerf, Kesselsesteenweg en Voetbalstraat.
- Het binnengebied is niet volledig omsloten door bebouwing: het is zichtbaar en bereikbaar vanaf de Kesselsesteenweg en Molenstraat.
- De hoeve langs de Kesselsesteenweg wordt mee opgenomen in het plangebied.

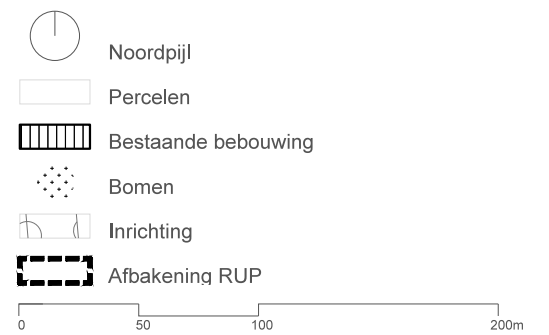


OVERZICHTBEELDEN VAN HET PLANGEBIED

AFBAKENING

De afbakening van het RUP wordt aan de hand van een aantal parameters vastgelegd.

- Eerst zijn er de woonuitbreidingsgebieden die volledig worden geïntegreerd binnen de contouren van het nieuwe RUP.
- Daarbij komen de toegangen voor zowel gemotoriseerd verkeer, fiets- en voetgangerspaden die verankerd worden binnen de afbakening.
- De volledige pendelparking zoals opgenomen in het RUP 'Kern Nijlen'
- Ten slotte worden enkele private kavels meegenomen om toekomstige ontwikkelingen van deze percelen niet te hypothekeren.



PLAN A - AFBAKENING EN FEITELIJKE TOESTAND

JURIDISCHE CONTEXT

Gewestplan

Beide binnengebieden zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, met uitzondering van een beperkt aantal delen van het oostelijke binnengebied. Volgende delen vallen binnen de zone voor wonen:

- noordelijk deel van perceel 630X (voetbalvelden) in eigendom van KFC Nijlen
- beperkt deel van perceel 637B in eigendom van NMBS
- een ruim deel van percelen 634L3 en 638M gelegen in tweede orde achter de bebouwing in de Doelstraat.
- De private percelen 648D, 648E, 648F en 651E gelegen aan de Kesselsesteenweg worden mee in het plangebied opgenomen.
- Gedeeltes van de percelen 765M en 631N3.

Alle omliggende percelen, gelegen langsheen de Doelstraat, Goorstraat, Loze Bareel, Molenstraat, zijn bestemd als zone voor wonen en werden ook opgenomen in het RUP Kern-Nijlen (zie verder).

De bestemming Woonuitbreidingsgebied vraagt om een duidelijke herbestemming in functie van zowel de zonevreemde sportactiviteiten als in functie van het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied.

BPA's en RUP's

Er werd een RUP voor het centrum van Nijlen opgemaakt. Het ruimtelijk uitvoeringsplan verfijnt de bestemmingen uit het gewestplan en bakent de bestemmingszones beperkt anders af. De binnengebieden (met uitzondering van de pendelparking en de private percelen in tweede orde) worden in het RUP niet opgenomen. Volgende deelgebieden worden rond de binnengebieden opgenomen:

- ART 1.6 DORPSKERN: het gaat om kavels grenzend aan het binnengebied en gelegen in de Molenstraat en Kesselsesteenweg. In deze zone wordt gestreefd naar gekoppelde en aaneengesloten bebouwing met een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 26 woningen per ha.
- ART 1.3 WOONWIJKEN: alle overige percelen grenzend aan de twee binnengebieden en gelegen in de Doelstraat, Molenerf, Voetbalstraat, Goorstraat, Loze Bareel. De woonwijken kenmerken zich door overwegend vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen. In deze zone wordt er dan ook gestreefd naar vrijstaande en gekoppelde bebouwing met een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 17 woningen per ha.
- ART 2.7 OPENBARE PARKING DOELSTRAAT: de percelen in de Noord-Oostelijke hoek gelegen tegen het spoor en de Molenstraat worden opgenomen in dit artikel. In deze wordt een kernondersteunende openbare parking, voor personenwagens, mogelijk gemaakt. Deze parking wordt voorzien in functie van de omgevende kernondersteunende functies, de handelskern en de grote concentratie van openlucht recreatie tegen de spoorlijn.

Verkavelingsplannen en rooilijnplannen

Er werden geen verkavelingsvergunningen in het plangebied verleend. Er werden geen rooilijnplannen in het plangebied vastgesteld.

Verordeningen

Er zijn geen gemeentelijke verordeningen van kracht in het plangebied.

Statuut van de wegen en waterlopen

Met uitzondering van de Kesselsesteenweg zijn alle wegen die het plangebied begrenzen gemeentewegen. De Kesselsesteenweg is een gewestweg. Binnen het plangebied zijn de Doelstraat en Ophoven de enige openbare wegenissen, deze zijn gemeentewegen. Het Westelijke plangebied bevat een oude voetwegen. Deze is echter niet opgenomen in de atlas van de buurtwegen (1841). Doorheen het projectgebied lopen geen waterlopen.

Monumenten, beschermde landschappen en inventaris bouwkundig erfgoed

In de toekomst zal rekening gehouden worden met de van toepassing zijnde regelgeving.

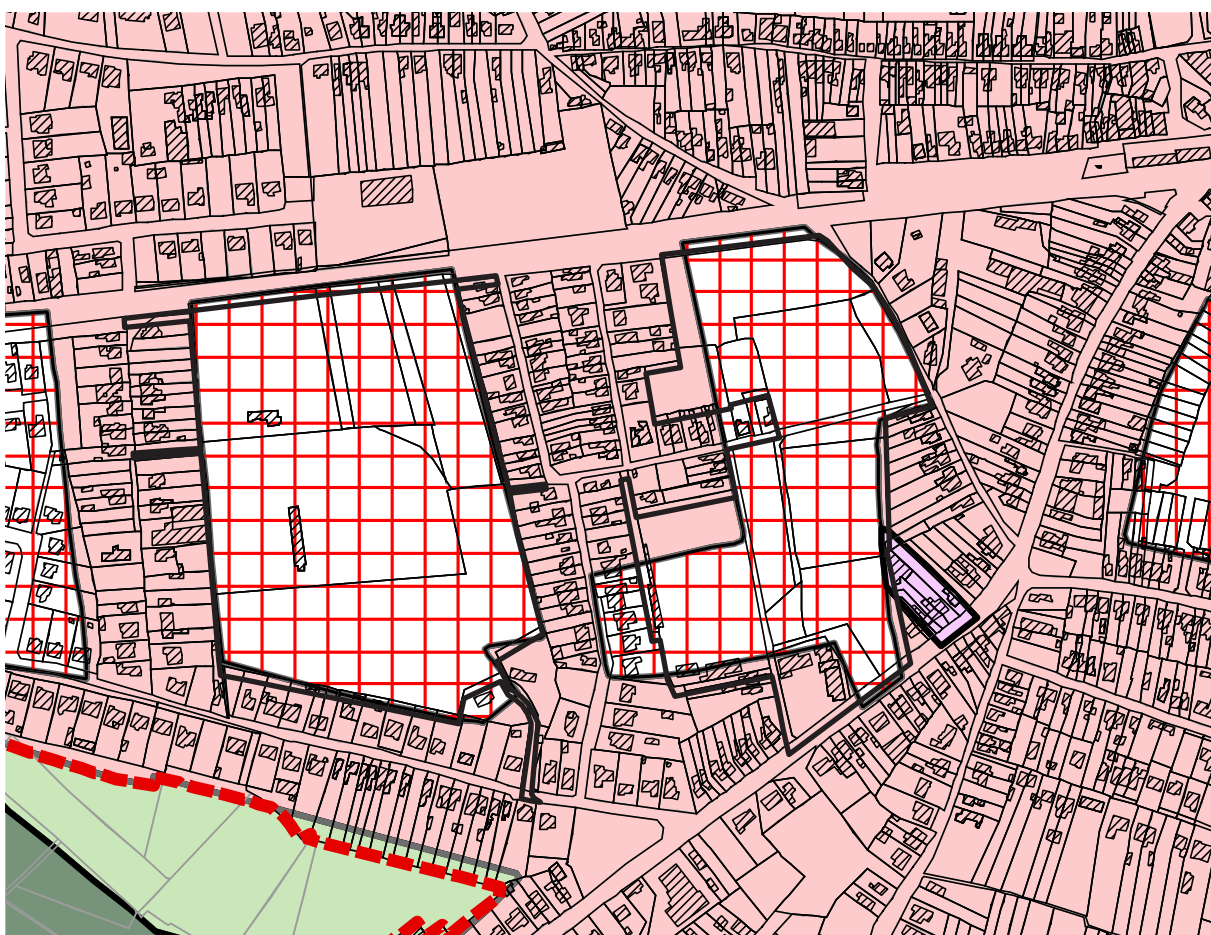
In het plangebied of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied behoren geen percelen of gebouwen tot beschermde landschappen, dorpgezichten of monumenten.

Eén pand komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed:

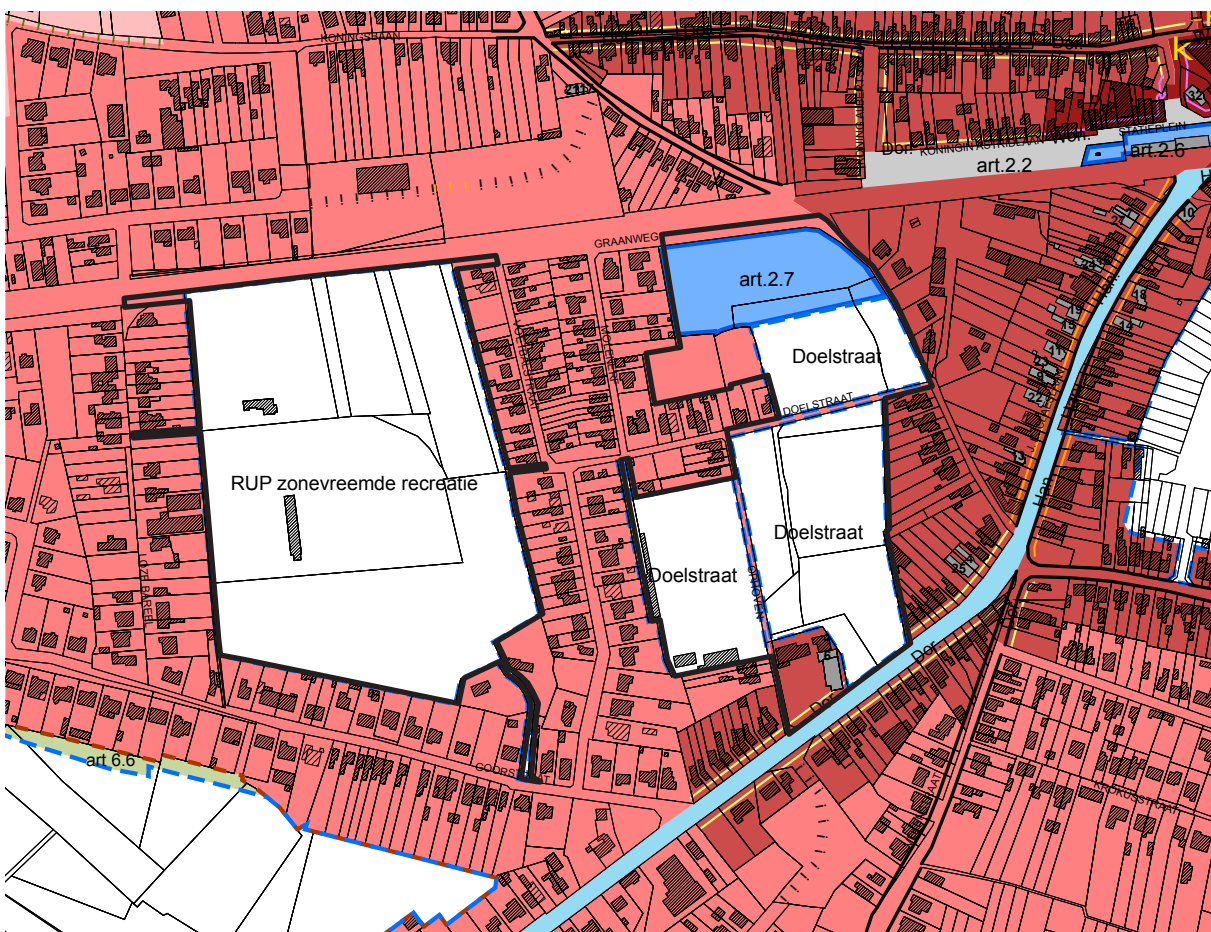
- L-vormige Hoeve: Kesselsesteenweg 35:
Gelegen aan de hoek met Ophoven. Voormalige hoeve waarvan de oudste historische vermeldingen opklommen tot de 15de eeuw; eerste vermelding als hoeve in de 17de eeuw; eertijds een bezit van het Lierse Sint-Elisabethgasthuis, vermeld als "Te Kessele tophofen aen tgoor" en "Ophoven".
Hoekterrein met in L-vorm ingeplante, sterk aangepaste voormalige hoevegebouwen. Tot woning verbouwd woonstalhuis met vernieuwde, bredere stalling ten noorden en vroegere schuur ten oosten van de aangelegde tuin. Sterk aangepaste, verankerde baksteenbouw onder verspringende, afgewolfde zadeldaken (nok parallel aan de Kesselsesteenweg, Vlaamse pannen) met vernieuwde rechthoekige muuropeningen. Deels bewaarde, deels vernieuwde zandstenen omlijstingen, oostelijke zijgevel met muurvlechtingen en opkamervenster. Zuidelijke gevel met hogere deurtravee: rondboogdeur met diamantkopsleutel en imposten onder rechthoekig bovenlicht en dakvenster met op de dorpel de geschilderde datering "1781". Interieur met bewaarde balkenroostering, opkamer met rode tegelvloer en gewelfde kelder. Van de stalling bleef alleen het gebint bewaard.
Haakse schuur onder rieten schilddak ten oosten, baksteenbouw met markante steunberen en bewaard gebint met als oudste



KAART 3 - LUCHTFOTO + AFBAKENING



KAART 4 - GEWESTPLAN



KAART 5 - RUP KERN NIJLEN

inscriptie "1701". (bron: inventaris.onroenderfgoed.be)

Eigendomsstructuur

De eigendomsstructuur in het plangebied is vrij eenvoudig:

et westelijk binnengebied is, met uitzondering van een smalle strook van 7,5m breed langsheen de sporen, in eigendom van het OCMW Lier. De smalle strook is eigendom van NMBS.

- eigendom OCMW Lier: percelen met kadastraal nummer 613D, 614A, 615A, 615C, 615D, 616A, 617, 618D, 618E, 618F
- eigendom NMBS: geen kadastraal nummer

Op verschillende percelen in eigendom van OCMW Lier rusten huur-, erfpacht en gebruiksrechten:

- Perceel 613D: huurovereenkomst afgesloten met amateurvoetbalvereniging Veraboys
- Percelen 617, 618D, 618E, 618F: huurovereenkomst afgesloten met KFC Nijlen
- Percelen 614A, 615A, 615C, 615D, 616A: erfpachtovereenkomst met landbouwer
- Doorheen het binnengebied loopt een oude voetweg waar, volgend de wet op de buurtwegen, een recht van doorgang op geldt.

Het oostelijk binnengebied kent verschillende eigenaars. Twee grotere aangrenzende percelen die momenteel als tuin gebruikt worden kunnen als uitbreiding op het masterplan meegenomen, worden.

- eigendom OCMW Lier: 639A, 640A, 643B, 644, 645A, 646A, 647G, 651D
- eigendom NMBS: 637B
- eigendom KFC Nijlen: 630X
- particuliere eigendommen: 634L3, 638M

Op de percelen in eigendom van OCMW Lier rusten verschillende huur- en erfpachtrechten:

- Percelen 639A, 640A: huurovereenkomst afgesloten met steenkapper Claes BVBA gevestigd in de Kesselsesteenweg 17
- Percelen 643B, 644, 645A, 646A, 647G, 651D: erfpachtovereenkomst met landbouwer

Vergunningen

De vergunningstoestand is opgenomen in tabel 1.

Perceel	Adres	Datum	Bebouwing	Functie
			<i>Omschrijving</i>	<i>Functie, vergund/vergund geacht/niet vergund</i>
613D	Goorkant	1980	sportgebouw	niet vergund
614A	Goorkant		boumland	
615A	Goorkant		boumland	
615C	Goorkant		boumland	
615D	Goorkant		boumland	
616A	Goorkant		boumland	
617	Goorkant		bos	
618D	Goorkant		Speelterrein	
618E	Goorstr + 47	1972	sportgebouw	vergund geacht
618F	Goorkant		boumland	
630X	Ophoven +6	1970	sportgebouw	vergund geacht
631N3	Voetbalstraat 32	1969	huis	vergund geacht
631N4	Goorkant		Weg	
634L3	Doelstraat 23	2012	huis	vergund
637B	Goorkant		boumland	
638M	Doelstraat 21	1919-1931	huis	vergund geacht
639A	Goorkant		boumland	
640A	Goorkant		boumland	
643B	Goorkant		boumland	
644	Goorkant		boumland	
645A	Goorkant		bos	
646A	Goorkant		boumland	
647G	Goorkant		tuin	
648E	Ophoven 1	1875-1900	huis	vergund geacht
648D	Kesselsesteenweg 35	1977	kantoorgebouw	vergund geacht
648F	Kesselsesteenweg 35	1994	kantoorgebouw	vergund
649C	Goorkant		tuin	
651D	Goorkant		boumland	
651E	Kesselsesteenweg		boumland	
765M	Goorkant		boumland	

TABEL 1 - VERGUNNINGEN