

Relatie met het Gemeentelijk structuurplan Nijlen

RECREATIE

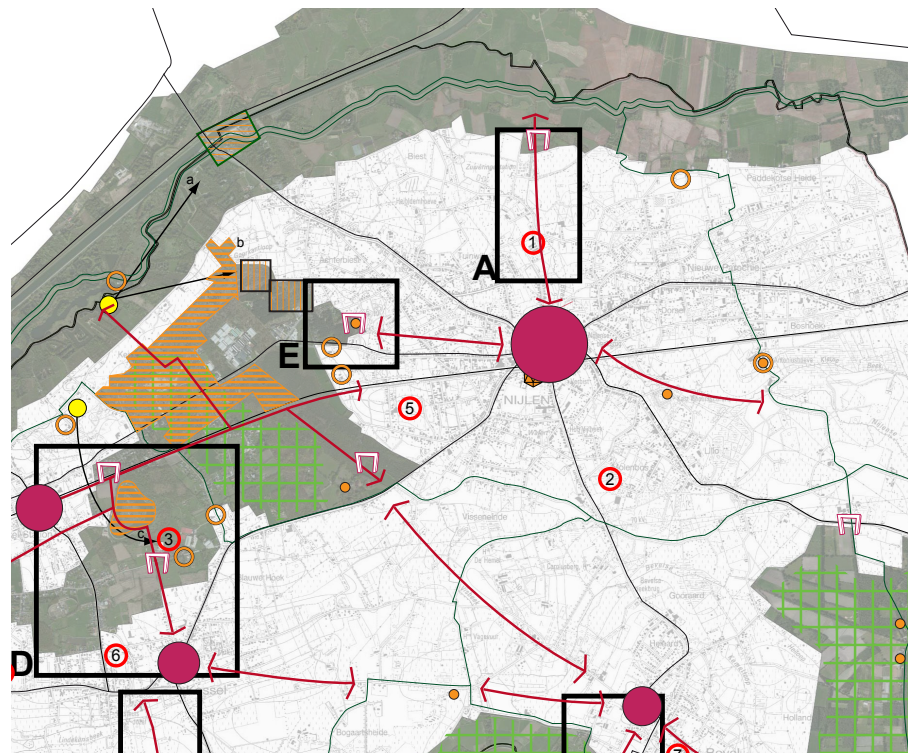
Het Gemeentelijk structuurplan schuift met betrekking tot recreatie in Nijlen een aantal PRINCIPES naar voor.

- 1. KERNONDERSTEUNEND** / Kernondersteunende sport- en spelinfrastuur moet in of aansluitend op de kernen worden voorzien. Dit garandeert een goede bereikbaarheid en een evenwichtige verhouding met de open ruimte. Een goede bereikbaarheid vereist ook dat de activiteiten functioneel worden afgestemd op de kern. De omvang van de voorzieningen wordt afgestemd op de maat van de kernen om de kernhiërarchie te ondersteunen.
- 2. INBEDDING** / Centrumgerichte voorzieningen worden ingebed in de woonweefsels. In tegenstelling tot recreatief medegebruik van het landelijk gebied, zijn jeugd- en socio-culturele voorzieningen, alsook de meeste sportvoorzieningen niet geënt op de natuurlijke en landschappelijke structuur, maar hangen ze sterker samen met het woonweefsel. Om die reden moeten deze voorzieningen maximaal ingebed worden in of aansluiten op de respectievelijke kernen waarin ze maatschappelijk verankerd zijn. De schaal van de voorzieningen moet afgestemd zijn op de grootte van de kern. Binnen de respectievelijke deelenkernen en parochies moet de nodige ruimte en infrastructuur voorzien worden in functie van de behoeften van het verenigingsleven. Rechtszekerheid, kwaliteit en functionaliteit zijn hierbij belangrijke principes. Ook moet aandacht besteed worden aan bereikbaarheid en veiligheid. Zo nodig moet ruimte voorzien worden om bestaande infrastructuur die niet aan deze voorwaarden voldoet, op termijn te kunnen herlokaliseren.
- 3. CENTRUMZONES** / Gelet op de lokale verankering en de centrumgerichtheid van sportinfrastructuur worden deze zones aangeduid binnen of aansluitend op de kernen. De ontwikkelingsperspectieven voor deze zones zijn afhankelijk van de schaal en de dynamiek van de kern of de nederzetting waarop ze geënt zijn. Ontwikkelingen die dit niveau overstijgen zijn niet gewenst. In een aantal van deze zones is een verdere uitbouw van sportinfrastructuur in functie van de lokale behoeften mogelijk. Voorschriften, inrichting, beheer en eventuele nabestemming moeten per zone geregeld worden via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

SELECTIE VANUIT GRS

Sommige woonuitbreidingsgebieden zijn slecht gelegen ten aanzien van de kern. Het westelijk binnengebied (zone Grasweg) Het huidige gebruik dient bestendig te worden. Dit woonuitbreidingsgebied op het gewestplan wordt vandaag nagenoeg volledig ingenomen door de voetbalvelden van KFC Nijlen. Het gebied is in de kern gelegen aansluitend op de spoorweg. Het wordt volledig ingenomen door voetbalvelden, is goed bereikbaar als sportzone en ondersteunt het wonen in de kern. De centrale ligging, omgeven door woongebied, is een argument om in dit gebied de recreatieve functie, met nadruk op de voetbalsport, te bestendigen. De nodige maatregelen moeten genomen worden (specifieke voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan) gericht op rechtszekerheid voor de lokale (voetbal)sport, het bestendigen van het openlucht-recreatieve karakter, het beperken van bijkomende infrastructuur en het vermijden van de ontwikkeling van hoogdynamische sportcomplexen die het lokale niveau overstijgen.

De herziening van het structuurplan duidt het westelijke binnengebied aan als een gebied dat wordt omgevormd van woonuitbreidingsgebied naar een niet-woon-functie.



KAART 16 - GRS - GEWENST RECREATIEVE STRUCTUUR

WONEN

Het Gemeentelijk structuurplan schuift met betrekking tot wonen in Nijlen een aantal PRINCIPES naar voor.

- 1. KERNVERSTERKING** / De behoefte om te gaan wonen in de open ruimte moet stelselmatig worden afgeremd door het wonen in de dorpen aantrekkelijk te maken. Dit houdt in dat lintbebouwing wordt afgeremd ten voordele van het bouwen in de kern. Inbreidingsprojecten moeten de 'gaatjes' in het bebouwde weefsel opvullen. Dit wil echter niet zeggen dat alles moet worden 'volgebouwd'. De aanwezigheid van pleinen en parken samen met speelruimten is belangrijk voor de leefbaarheid van de kern. Ook de erkenning en de versterking van groene fragmenten in de kern dragen bij tot een aangename woonsfeer.
- 2. VERDICHTING** / Verdichting moet de trend naar een steeds grotere gemiddelde perceelsoppervlakte omkeren. Zuinig ruimtegebruik staat hierbij voorop. Op die manier kunnen meer mensen wonen in de kernen en wordt het financieel draagvlak van de kleinhandel in de kernen ondersteund. Het meest aangewezen is om de trend naar open bebouwing af te remmen en het aandeel halfopen en gesloten bebouwing te laten toenemen. Een bruto woningdichtheid van 15 woningen/ha wordt nagestreefd.
- 3. DIFFERENTIATIE** / Diverse factoren zorgen ervoor dat de bevolkingssamenstelling diverser wordt en vraagt om aangepast woonaanbod. De grootte van het gemiddelde gezinsinkomen waardoor een niet onbelangrijk deel van de bevolking vragende partij is op de sociale huur- en koopmarkt. Ook de toenemende vergrijzing en de gezinsverdunding leiden ertoe dat men zich niet blind mag staren op het louter voorzien van vrijstaande ééngezinswoningen met tuin. Mede gelet op het beperkt aandeel sociale huisvesting in Nijlen en de enorme stijging van de verkoopprijzen van appartementen moet er voldoende aanbod komen van bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinswoningen.
- 4. GESPREIDE VERMENGING** / In het verleden werden woonzones enkel ontwikkeld met huurwoningen, koopwoningen of bouwkaavels. Het creëren van sociale getto's werd hierdoor gestimuleerd. In de toekomst moet dit vermeden worden. De sociale dimensie van huisvestingsprojecten kan verhogen via een vermenging van sociale huurwoningen, koopwoningen en projecten voor middengroepen. Bovendien moet ook worden vermeden om grootschalige huisvestingsprojecten in één kern te voorzien.
- 5. RUIMTELIJKE KWALITEIT** / Zowel kleine als grotere (woning) bouwprojecten moeten een positieve bijdrage leveren tot de ruimtelijke opbouw van de kernen. Ook moet er op worden toegezien dat ze op een architecturale en stedenbouwkundig kwaliteitsvolle manier worden geïntegreerd in hun omgeving.

SELECTIE VANUIT GRS EN WONINGBOUWPROGRAMMATIE

Omwille van de grootste potentie aan bouwmogelijkheden (ca. 56 % van het aanbod), het grootste verzorgingsniveau binnen de gemeente en de meeste openbaarvervoervoorzieningen wordt de woonkern Nijlen aangeduid als de woonkern met de meeste groeimogelijkheden. De opvang van bijkomende woningen gebeurt in principe binnen de woongebieden en in overeenstemming met bovenstaande principes.

In het vernieuwde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staan er uitspraken over diverse sites en plekken binnen de afbakening van het RUP, namelijk:

- Binnengebied in woongebied 8a Doelstraat-Ophoven (1,18ha)
- Woonuitbreidingsgebied 8b Doelstraat-Ophoven (3,04ha)
- Woonuitbreidingsgebied 13 Goorstraat (7,89ha)

BINNENGEBIED IN WOONGEBIED 8A DOELSTRAAT-OPHOVEN

De woningbouwprogrammatie van het vernieuwde structuurplan (2015) stuurt aan op een gewenste verdichting van het bestaande bebouwingsweefsel. Hierdoor wordt gesteld dat goedgelegen binnengebieden en stationsomgevingen in een eerste periode ontwikkeld worden. Het is wenselijk en mogelijk dat het binnengebied in woongebied 8a Doelstraat-Ophoven voor 2017 aangesneden wordt.

WOONUITBREIDINGSGBEBIED 8B DOELSTRAAT-OPHOVEN

Vandaag is het niet mogelijk om binnen deze zone te ontwikkelen. De woningbouwprogrammatie neemt deze site op als te ontwikkelen tijdens de periode 2017-2022. De gebieden zijn centraal in de dorpskern gelegen en dragen bijgevolg bij tot een gewenste kernversterking.

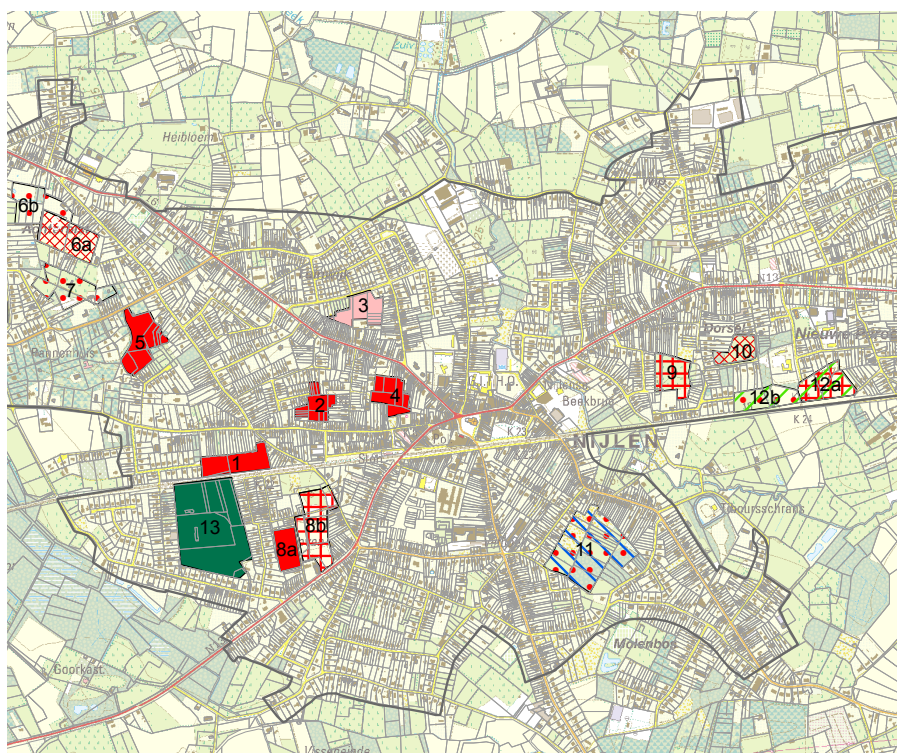
WOONUITBREIDINGSGBEBIED 13 GOORSTRAAT

Deze site draagt een grote potentie voor de versterking van het lokaal voorzieningsniveau. De locatie en bestaande functies dragen hier zeker toe bij. De woningbouwprogrammatie schuift deze site dan ook naar voor als een site die herbestemd dient te worden naar een niet-woonfunctie.

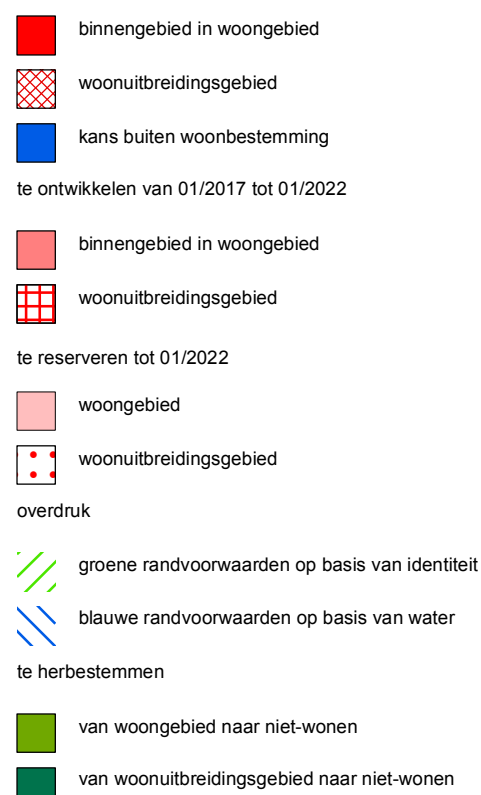
We besluiten dat het RUP de bouwmogelijkheid creëert voor 3,04ha. De gronden van woonuitbreidingsgebied 8b Doelstraat-Ophoven worden omgezet naar woongebied. Op het moment dat het RUP van kracht gaat kan op deze gronden gebouwd worden.

7,89ha woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de huidige voetbalcluster in de Goorstraat krijgt ook een bestemmingswijziging. Deze wordt omgezet naar een zachte functie. Het woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar een niet-woonfunctie namelijk recreatie.

In de woonbalans van de woningbouwprogrammatie betekent dit dat er 4,85ha woonuitbreidingsgebied werd omgezet naar een zachte functie. Rekening houdend met de woningbouwprogrammatie kan er in de periode 2017-2022 4,85ha woonuitbreidingsgebied aangesneden worden.



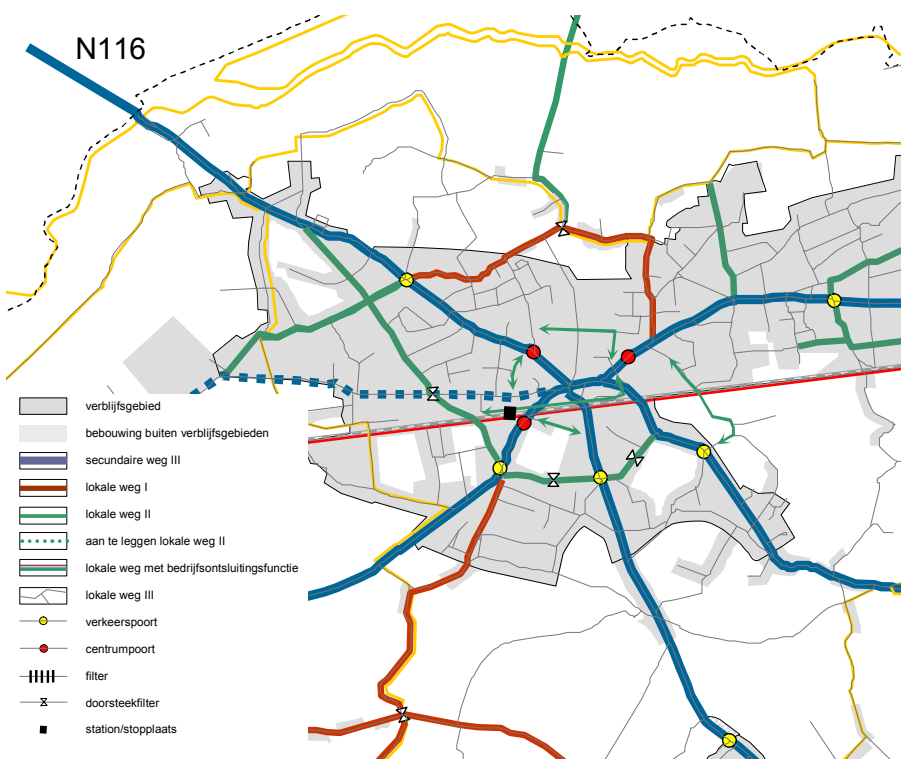
KAART 17 - GRS - GEWENST WOONSTRUCTUUR



MOBILITEIT

Het Gemeentelijk structuurplan schuift met betrekking tot mobiliteit in Nijlen een aantal PRINCIPES naar voor.

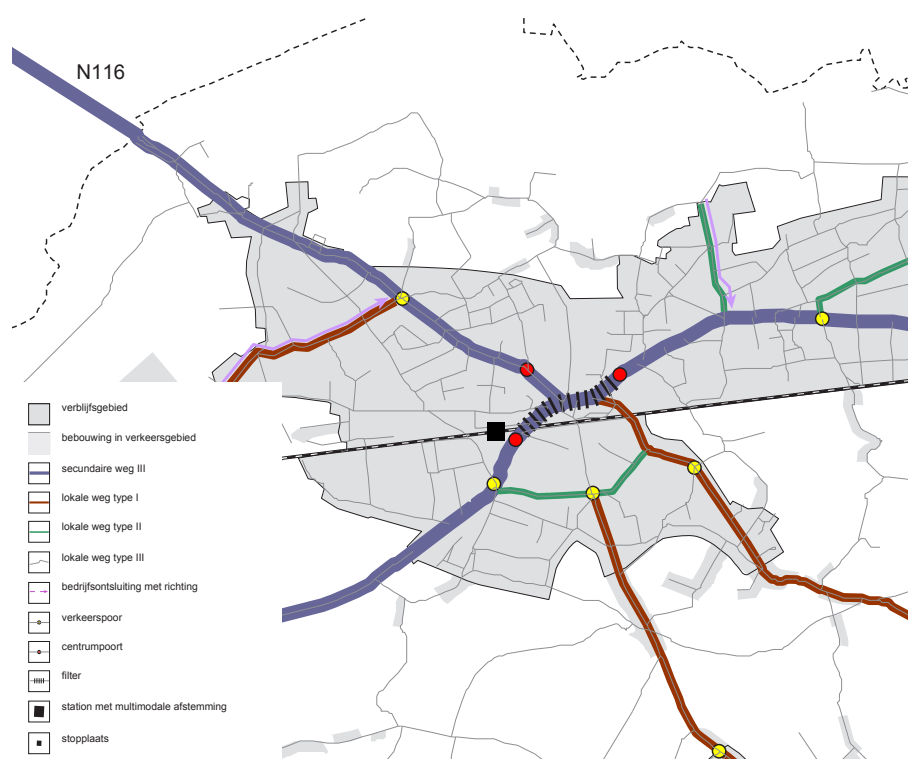
- 1. FIETSGEBRUIK STIMULEREN** / De fiets is het meest aangewezen vervoermiddel voor afstanden kleiner dan vijf kilometer. De verplaatsingsafstand ligt in Nijlen dikwijls beneden de vijf kilometer (Kessel ligt op 4 km van Nijlen, Bevel op 2,5 km). Indien meer Nijlenaren de fiets zouden nemen, kan de verkeersdruk in de centra verminderen en kan de attractiviteit van de kernen toenemen. Een fietsvriendelijke inrichting van de wegen en een doordachte opbouw van de interne verkeerscirculatie binnen de kernen ('met de fiets ben je sneller dan met de auto') is dan ook aangewezen samen met een echt fietsbeleid (promotie van het fietsen, voldoende stallingmogelijkheden voorzien, fietspooling etc.). Het fietsbeleid dient extra aandacht te besteden aan het fietsen van en naar school. Onveilige schoolroutes doen meer ouders besluiten hun kinderen met de auto naar school te brengen.
- 2. CATEGORISERING** / Voor de verschillende wegen binnen de gemeente moet een afstemming gebeuren tussen de omgevingseisen van een weg (veiligheid, woonkwaliteit, leefbaarheid) en het gewenste afwikkelingsniveau van de weg (verbinden, verzamelen, toegang geven). De wegencategorisering moet deze afstemming duidelijk vastleggen zodat een hiërarchisch wegennet tot stand kan komen. Eens de straatcategorie is aangegeven, kan zij dienen als referentiekader voor tal van beleidsmaatregelen die gedurende een middellange termijn tot stand komen.
- 3. LEESBAARHEID** / De wegencategorisering kan alleen een hiërarchie opleggen als elke categorie ook ruimtelijk wordt vertaald. Twee begrippen zijn hierbij belangrijk: leesbaarheid en compartimentering. De weggebruiker moet de straatcategorie kunnen 'lezen' via de inrichting van de weg. Het ontwerp van de weginrichting moet daarom een ruimtelijk beeld opleveren dat herkenbaar is voor de weggebruiker en geassocieerd wordt met de wegencategorie. Dit beeld zal uiteindelijk het verkeersgedrag van de weggebruiker beïnvloeden.



KAART 18 - GRS - GEWENST FIETSNETWERK

SELECTIE VANUIT GRS

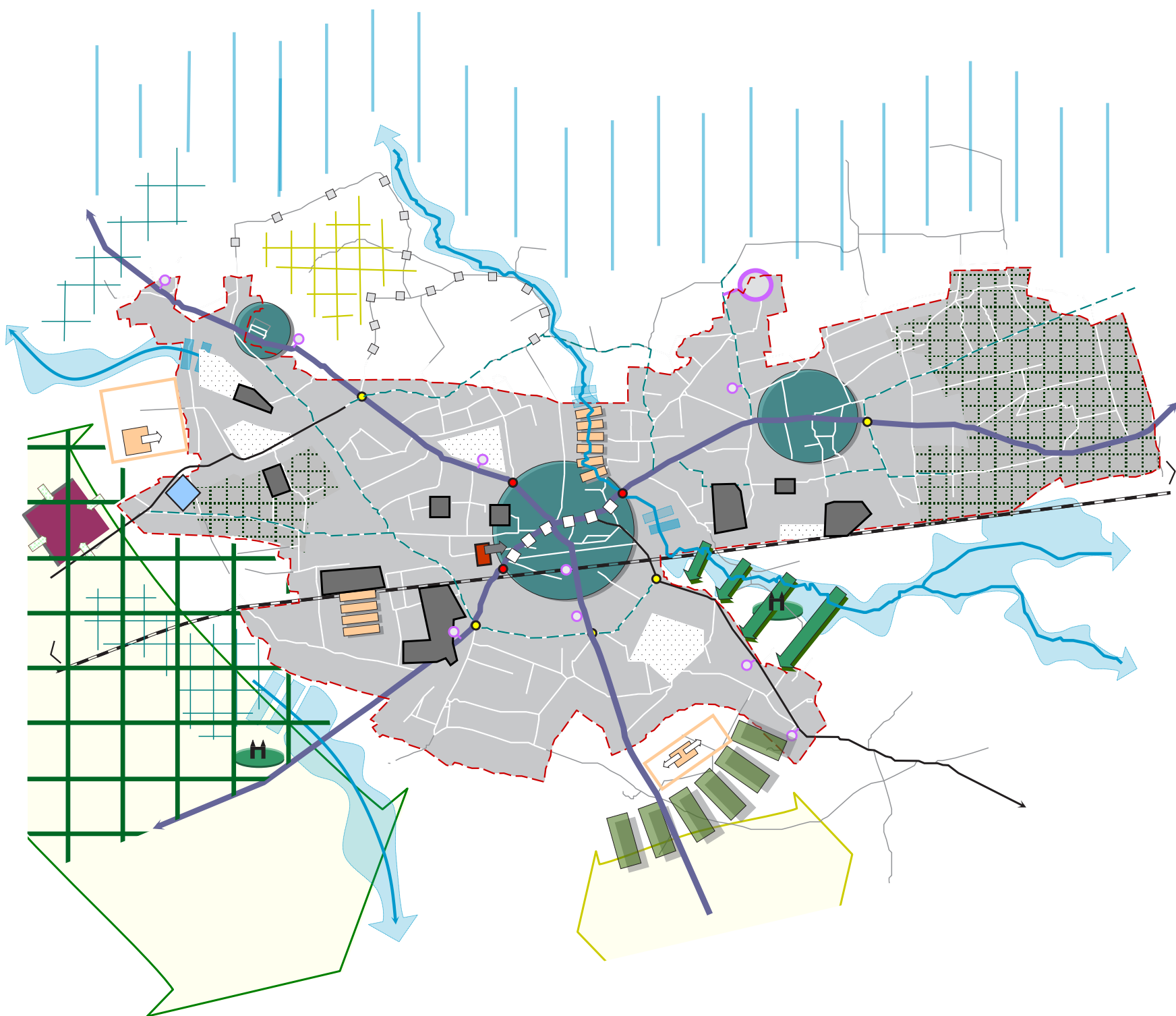
- **VERBLIFSGBIEDEN**
In de verblifsgebieden zijn de omgevingsfuncties wonen, schoolgaan en winkelen dominant aanwezig. Poorten begeleiden de overgang tussen verschillende snelheidszones in de verblifsgebieden. Het kruispunt van de Kesselsesteenweg en Molenstraat fungeert als verkeerspoort en maakt de overgang van 70 km/h naar 50 km/h.
- **SECUNDAIRE WEG, TYPE III**
De Kesselsesteenweg werd geselecteerd als secundaire weg type 3. Deze worden als dragers van belangrijke fiets- en openbaarvervoer-verbindingen uitgebouwd en zijn structuurbepalend op bovenlokaal niveau.
- **LOKALE WEG, TYPE III, ERFTOEGANGSWEGEN**
Met de herziening van het gemeentelijk structuurplan worden alle overige straten in het studiegebied geselecteerd als lokale weg, type III. Deze verlenen toegang tot de aanpalende percelen. De hoofdfunctie van de wegen is verblijven. Ze kunnen op een aantal plaatsen een aaneengesloten verblifsgebied vormen via de zone 30 toepassing. Deze wegen mogen geen oneigenlijke verkeersstromen opnemen. De interne verkeerscirculatie moet zodanig worden opgebouwd dat de weghiërarchie functioneel wordt afgedwongen.
- **BOVENLOKALE NON-STOP HOOFDFIETSROUTE**
De non-stop hoofdroutes zijn geselecteerd in het provinciaal fietsroutenetwerk. Zij fungeren als hoogwaardige snelle routes voor langeafstandfietsen. De route loopt aan de noordzijde van het spoor langs het studiegebied. De overwegen Loze Bareel en Molenstraat zorgen voor een link naar deze route.
- **BOVENLOKALE FUNCTIONELE FIETSROUTES**
De Kesselsesteenweg werd geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute. Ze is gericht op de meer dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 10 km) in het woon-school-, woon-werk- en woon-winkelverkeer. Het voorziet een snelle, veilige fietsverbinding tussen de kernen van de gemeente en de buurkernen.
- **LOKALE FIETSROUTES, TYPE II**
De Molenstraat is geselecteerd als lokale fietsroute, type 2. Deze fietsroutes ontsluiten de woonwijken.
- **RECREATIEVE ROUTES FIETSVERKEER**
Loze Bareel is opgenomen in het recreatief fietsroutenetwerk. Bij de recreatieve fietsroutes ligt de nadruk op de afwezigheid van autoverkeer, de rust en de omgevingskwaliteit.



KAART 19 - GRS - GEWENSTE WEGENCATEGORISERING

GEWENSTE RUIMTELIJKE MICROSTRUCTUUR - NIJLEN

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | afgeijnde kern |  | poorten |
|  | gebieden met groene verschijningsvorm |  | filter |
|  | handelslocaties |  | herwaardering station |
|  | te ontwikkelen voor wonen |  | multifunctionele landbouwzone |
|  | te reserveren voor wonen |  | beekvalleien |
|  | terreinen voor kleine niet hinderlijke bedrijven |  | Kleine Netevallei |
|  | in te passen Artilat-site |  | Goordepressie - Heirbeemden |
|  | kernconcentraties voor de sport |  | vallei met parkinvulling |
|  | sport/recreatie-uitbreidingszones buiten kern |  | kasteelbakens met park |
|  | concentratie voor openbaar nut |  | bosstructuur als begrenzing |
|  | openbaar vervoers- en fietsas |  | verstedelijking als grens |
|  | lokale verbindingswegen |  | open ruimte verbindingen |
|  | wijkverzamelwegen |  | parkzone centraal Nijlen |



KAART 20 - GRS - GEWENST RUIMTELIJKE STRUCTUUR

3/ VISIE

Vanuit de gemeente Nijlen kwam de vraag naar boven om twee specifieke opgaves te integreren in twee binnengebieden binnen de dorpskern van Nijlen. Er wordt op zoek gegaan naar een unieke verweving van twee heel eigen functies - woonontwikkeling en openluchtrecreatie. Het inpassen en integreren van de beide functies zowel binnen de kern van Nijlen als in de onmiddellijke omgeving, namelijk de randen van de binnengebieden, vormt een gemeenschappelijke opgave. Maar tegelijkertijd stellen de twee programma-onderdelen, wonen en voetbal, heel eigen eisen.

Er wordt gekozen voor een heel eenvoudig en helder uitgangspunt: elke functie zijn eigen binnengebied. Dus geen verweving van de twee functies door verschillende voetbalvelden en woningen door elkaar te mixen binnen de beschikbare ruimte. De beoogde verweving wordt georganiseerd door net de voetbalcluster en de nieuwe woonwijk een eigen plek te geven en optimaal op elkaar en de bestaande woonomgeving te betrekken.

In wat volgt worden deze twee expliciete thema's gescheiden van elkaar behandeld. Heel wat thema's en principes vinden we in beide gebieden terug. Ze worden daarom ook letterlijk naast elkaar behandeld in dit hoofdstuk van de visievorming. De linker pagina voor de voetbal, de rechter pagina voor het wonen.

Er wordt eerst een **globale visie** behandeld waarbij beide functies binnen de gemeente Nijlen worden behandeld. Hier wordt de meerwaarde van deze functies op deze specifieke locatie in Nijlen toegelicht. Vervolgens worden voor beide functies 3 principiële **ambities** naar voor geschoven die de algemene organisatie van de twee binnengebieden kaderen.

Deze ambities worden vertaald in **organiserende principes**. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen verblijfskwaliteit en beeldkwaliteit. Beide behandelen nog diverse subthema's. Aan deze organiserende principes worden een aantal referenties gekoppeld.

De verschillende typologieën van de **bouwvelden** worden aan de hand van een aantal parameters verder verfijnd. We definiëren zeven specifieke parameters die samen de specifieke configuratie van elk type bepalen.

Met deze parameters kan geschakeld (op stedenbouwkundige schaal) en vervolgens ontworpen worden (op architecturale schaal).

De vertaling van deze ambities, principes en typologische parameters wordt gemaakt in het **voorbeeldplan**.

VOETBAL

INTEGREREN VOETBALVELDEN

In het westelijke binnengebied bevinden zich vandaag de jeugd- en oefenvelden, in het oostelijke binnengebied, aan Ophoven, het bestaande wedstrijdveld van het hoofdelftal. Deze voetbalvelden dienen opnieuw een plek te krijgen op de site. De verschillende planningsdocumenten benoemen het westelijke woonuitbreidingsgebied uitdrukkelijk als te herbestemmen in functie van openluchtrecreatie. We stellen deze keuze niet in vraag, integendeel. De keuze om ze in te passen in het westelijke binnengebied is evident: dit gebied is voldoende groot om alle velden samen in te passen als één cluster. Dergelijke groepering laat toe de verschillende velden en bijhorende faciliteiten veel efficiënter te gebruiken en meerwaardes te realiseren, zowel voor de voetbalclub zelf als voor de omliggende woonwijken.

Aan een professioneel voetbalveld worden hoge eisen gesteld. Het is dan ook geen groen trapveldje dat makkelijk in een woonwijk ingepast kan worden. Een professionele voetbalcluster stelt heel specifieke eisen naar gebruik, toegankelijkheid, afsluitbaarheid, ... Dit zomaar verweven met wonen is niet aangewezen. Maar een voetbalcluster hoeft geen geïsoleerd eiland te worden dat zich met zijn rug afkeert van de omliggende woonwijken. In wat volgt willen we tonen hoe de voetbalcluster een opportuniteit vormt voor de omliggende woonwijk en zelf voor de hele kern van Nijlen.



"Geen afgesloten sportcomplex verstopt in het binnengebied maar een publiek toegankelijk sportpark, met centraal een open grasplein waarop verschillende voetbalvelden ingepast worden en er rond een densere parkrand met hoogstammige bomen."

WONEN



AANSNIJDEN WOONUITBREIDINGSGBIED

Beide binnengebieden worden in het gewestplan ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. De tussenliggende straten, Doelstraat, Voetbalstraat en Molenerf vormen een historisch ongeplande woonenclave van voor de vaststelling van het gewestplan. Tot op heden zijn de woonuitbreidingsgebieden onbebouwd en worden enkele delen ervan ingevuld door de voetbalvelden van KFC Nijlen. Recente beleidsdocumenten, structuurplan, atlas woonuitbreidingsgebieden en RUP kern van Nijlen, bevestigen het oostelijke woonuitbreidingsgebied als geschikte locatie om in de toekomst een groter woonproject te realiseren. We stellen ook deze keuze niet vraag, integendeel.

Dit binnengebied is zeer gunstig geïmponeerd binnen de kern. Het sluit vlot aan op de belangrijkste onstluitingswegen N13 (richting Lier) en de Molenstraat (richting E313) en op het station van Nijlen. Het binnengebied bevindt zich heel dicht bij de kern en de aanwezige voorzieningen en commerciële functies. Het is dus goed gelegen als inbreidingslocatie.

Het binnengebied is, in tegenstelling tot het westelijke binnengebied dat duidelijk omsloten is door wonen, veel meer open en onafgewerkt. Nieuwe woningen kunnen hier het bestaande bebouwingspatroon afwerken en impulsen toevoegen voor de kern.

"Geen vrijstaande individuele woningen met eigen tuin en een resulterend versnipperd landschapsbeeld maar net een woonomgeving met aandacht voor collectieve identiteit en gebruik. Dit zowel van functies, tuinen, als van parkeren en voorzieningen. een woonomgeving met een grote samenhang in beeld en beleving."