

4/ VOORSCHRIFTEN

ART. 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

NIET VERORDENEND

De toelichtende tabellen binnen het hoofdstuk van de voorschriften vloeien voort uit het ontwerp onderzoek dat in het kader van het Masterplan 'WOON-BAL' werd uitgevoerd. De verdere achterliggende ideeën worden in het masterplan en het hoofdstuk 3/ Visie verder toegelicht.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones RUP WOON-BAL
(1°) "Wonen" (a) "woongebied", in hoofdzaak bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen	Art2. Woongebied
(9°) "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen", in hoofdzaak bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen of infrastructuur van openbaar nut voor de zuivering van afvalwater;	Art. 3 Pendelparking
(3°) "recreatie", in hoofdzaak bestemd voor recreatie, dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie	Art. 1 Zone voor recreatie

TABEL 2: afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse codex

Functie	art1 woongebied	art2 pendelparking	art3 recreatiegebied
wonen	x		
sport- & recreatievoorzieningen			x*
gemeenschapsvoorzieningen	x	x**	x
zorgwonen, zorgfuncties	x		
nevenfuncties	x		x
kantoren/kantoorachtigen	x***		

TABEL 3: overzicht bestemmingen

x* bebouwde functies enkel onder de voorwaarden onder art 5 overdruk

x** enkel onbebouwde gemeenschapsvoorzieningen ondersteunend aan het station

x*** enkel mogelijk binnen "bouwzone E"

ART. 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND

ART. 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Art 0.1 afstemming categorieën van gebiedsaanduiding Vlaamse codex
In artikel 2.2.3,§2 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 15 mei 2009, wordt opgelegd dat een stedenbouwkundig voorschrift ten allen tijden sorteert onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding. In 'TABEL 2' wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Art 0.2 overzicht bestemming
'TABEL 3' geeft een overzicht van alle toegelaten functies zoals beschreven in artikels 1 tot en met 6.

Art 0.3 Draagkracht
De aard en de grootte van de functie, de typologie en schaal van een project worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving. Indien de te verwachten overlast te groot is tegenover de draagkracht van de omgeving, kan een vermindering van het programma, een vermenging van functies of een andere bijkomende maatregelen opgelegd worden. Mogelijke functies die potentieel overlast genereren zijn onder andere geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie, laden en lossen, dag- en nachtactiviteiten. Bij elke inpassing van een nieuwe functie wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;
- De landschappelijke kwaliteit van het recreatiegebied (Art 1) en het tuinenlandschap in het woongebied (Art 2).

Bovenop de bestemmingen zijn er nog een aantal symbolen in overdruk geïntegreerd in het plan. Deze veranderen de bestemming van de zones niet, ze voegen extra randvoorwaarden toe, ze specificeren een aantal functies of voorzieningen die binnen het gebied toegelaten zijn.

VERORDENEND

Art 0.4 Definities

Bebouwingscoëfficiënt:

De verhouding tussen de oppervlakte van de grondinname van de bebouwing (footprint) en de oppervlakte van het terrein.

Footprint:

Terreininname van het gebouw gemeten op het maaiveld.

Half-verharding:

Een (semi-)gesloten verharding bestaande uit ongebonden of lichtgebonden steen met waterdoorlatende eigenschappen.

Nevenfuncties:

Functies die binnen een woonzone combineerbaar zijn met de hoofdfunctie wonen. Hierbij wordt gedacht aan kleinhandel, dienstverlening, horeca,...

Om de verhouding tussen nevenschikte- en de woonfunctie te respecteren is een maximale oppervlakte van deze nevenschikte functies beperkt tot 300m² per bouwzone.

Wijk-ondersteunende functies:

Voorzieningen die het functioneren van de wijk verbeteren. Hierbij wordt gedacht aan gemeenschapsvoorzieningen zoals kindercrèches, naschoolse opvang, ontmoetingsruimten,...

recreatie-ondersteunende functies:

Functies die de recreatie in het recreatiegebied mogelijk of gemakkelijker maken. Dit gaat zowel over het voorzien van kleedruimtes, technische lokalen, opberglokalen als over de kantine-functies.

Meergezinswoningen:

Gebouw dat meerdere wooneenheden bevat waarbij ten minste de inkom en gang gedeeld worden.

(woon-)zorgconcept:

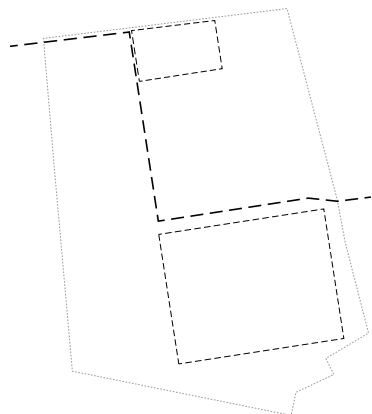
Voorzieningen waarbij zorg (voor ouderen) centraal staat. Indien dit gericht is op zelfstandig wonen met zorgvoorzieningen spreken we van woonzorgconcept.

ART.1 RECREATIEGEBIED

NIET VERORDENEND

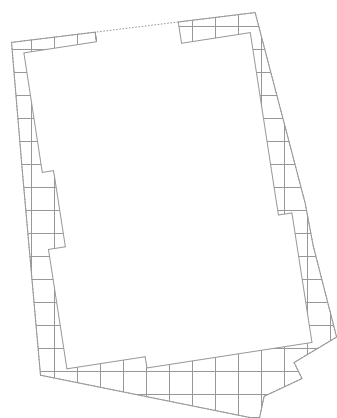
TWEE PLEKKEN EN EEN DOORGAANDE VERBINDING

De belangrijkste programma-onderdelen worden samengebracht in twee specifieke plekken. Deze vormen twee duidelijk gebouwde en aangelegde objecten in de open ruimte van het binnengebied. De eerste plek is het verhard vlak van de parking op het einde van de doorgetrokken Graanweg. Deze vormt een duidelijk (half)verhard polyvalent vlak in de open grassige ruimte. De tweede plek bundelt de verschillende bebouwde delen van het voetbalprogramma, de kantine, de tribune, een bijkomend clublokaal en twee wedstrijdvelden. Deze elementen worden samengebundeld rond en achter de muur die de velden afschermt.



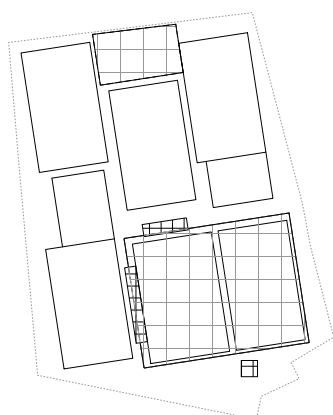
OPEN RUIMTE IN "BOS"

De ruimte van het binnengebied wordt een open grasveld, omgeven door een dener aangeplante rand met hoogstammige bomen. De open ruimte biedt ruimte voor de verschillende sportvelden. Ze liggen naast elkaar in het grasvlak. De beboste rand maakt de overgang tussen het publieke en vrij intense gebruik op de open ruimte naar de tuinhagen en schuttingen van de private tuinen in de rand van het binnengebied. De bosrand buffert de sportactiviteiten af van de rust van de tuinen. Ze garandeert privacy en afstand.



EENVOUDIG RASTER

Op de open ruimte wordt, via een eenvoudig orthogonaal grid, het gevraagde voetbalprogramma ingepast. Met eenvoudige middelen worden de voetbalvelden met hun bijhorende hekkens, vangnetten, dug-outs en doelen naast elkaar geschikt. Tussen de velden komen verschillende wandelpaden. Een doorgaande fietsroute maakt het binnengebied doorwaadbaar voor bezoekers, buurtbewoners en passanten en loopt vanaf de Loze Bareel naar de Molenstraat.



VERORDENEND

Art 1.1 BESTEMMING:

Het gebied is bestemd voor dagrecreatie in openlucht met uitsluiting van lawaaierige gemotoriseerde sporten.

Het gebied is publiek toegankelijk. De inrichting stimuleert het publiek karakter van het gebied zodat dit ook fungeert als publiek park voor diverse verenigingen en de buurt.

Bebouwde functies zijn ondersteunend aan de bestemming en dienen uitgevoerd te worden zoals opgenomen in art 6.2.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten.

Art 1.2 INRICHTING:

parkstrook:

er wordt een 10m brede parkstrook voorzien die een groene rand creëert ten opzichte van de aanpalende percelen.

- De parkstrook wordt voorzien met hoogstammige (naald-)bomen.
- Onder-begroeiing: extensief beheerde grassen, lage struiken of heesters, etc.
- Bij aanpassingen van de tuinafscheidingen worden hagen (met poortje) voorzien.
- Binnen deze strook is geen verharding toegelaten met uitzondering van art 6.1, art 6.2, art 6.3, art 6.4, art 6.5.

open ruimte:

binnen de open ruimte is infrastructuur voor het faciliteren van sport- en spelvelden toegelaten. Deze infrastructuur is minimaal en subtiel:

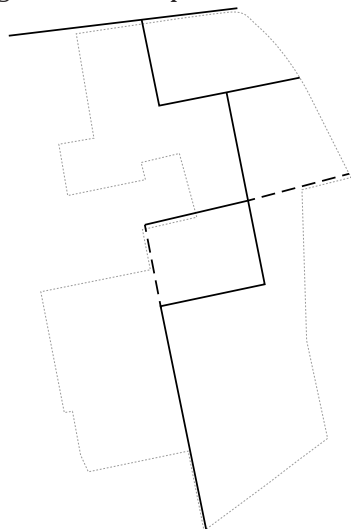
- Vangnetten: palen uit naaldhout
- Paden en hekwerk worden tot minimum beperkt
- Padenstructuur enkel toegelaten in halfverharding
- Verlichting voor passage en voor avondactiviteiten is toegelaten
- Meubilair dat aansluit bij het karakter en de functie van het recreatiegebied zijn toegestaan en worden tot een minimum beperkt. (banken, dug-outs,...)
- Aansluitend aan art 6.4 worden speeltoestellen voorzien. Dit versterkt het publieke park-karakter van het recreatiegebied.

ART. 2 WONEN

NIET VERORDENEND

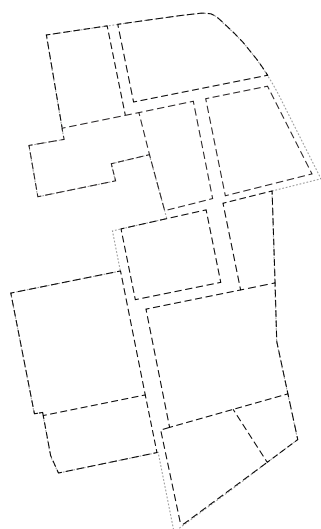
ONTSLUITINGSWEG

Het gehele binnengebied wordt ontsloten door één centrale doorgaande wijkweg die de dragende structuur vormt van de nieuwe woonwijk. Deze ontsluitingsstructuur zal voornamelijk bestaan uit een eenrichtingsweg (deels op tracé van bestaande straat Ophoven) van zuid (Kesselsesteenweg) naar noord (Molenstraat). Op deze manier wordt een vloeiende en leesbare beweging gemaakt. Via het eenvoudige tracé en eenrichtingsstatuut wordt overtollig doorgaand autoverkeer uit de woonwijk geweerd. Verdere doorwaadbaarheid van de nieuwe woonwijk wordt gegarandeerd door enkele autovrije straten, die net als de doorgaande wijkweg aantakken op het bestaande wegennetwerk.



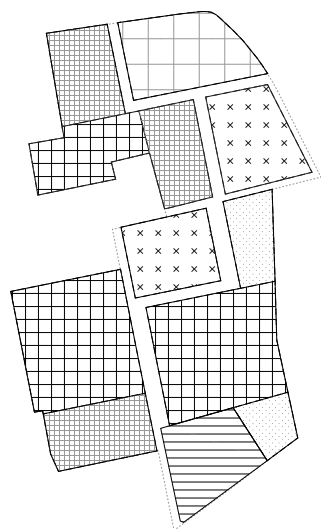
ONTWIKKELINGSVELDEN

De hoofdstructuur van de wijkweg verdeelt het binnengebied in diverse deelgebieden. Deze deelgebieden worden verder opgedeeld in grote eenheden, de eigenlijke ontwikkelingsvelden van de woonwijk. De velden worden ingevuld door een woonprogramma. Enkel in het noorden van het binnengebied wordt er een groot veld gereserveerd voor de pendelparking van de NMBS. De pendelparking beantwoordt aan de huidige parkeervraag en kan indien wenselijk optreden als publiek plein. Alle velden zullen op hun eigen manier worden ingebed in het bestaande landschap.



VIER WONINGTYPES

Het ontstane verkavellandschap vraagt om verdere ontwikkeling met behulp van programma-elementen. Hier komen de vier verschillende woningtypes in beeld met elk hun eigen karakteristieken, namelijk het woonerf, de woontuin, de woonhof en het woonpark. Afhankelijk van hun intrinsieke kenmerken worden deze toebedeeld aan de grote ontwikkelingsvelden. Via de woningtypes worden deze grote velden verder ingevuld.



VERORDENEND

Art 2.1 BESTEMMING:

Het gebied is bestemd voor wonen.

- Binnen de bouwzones D1, C1, E zijn nevenfuncties mogelijk. Deze functies zijn beperkt tot 300m² per bouwzone.
- Binnen bouwzone E zijn volgende bijkomend functies toegelaten:
 - kantoren en kantoorachtigen
 - wijkondersteunende functies

Met uitzondering op Bouwzone E is de bebouwings-dichtheid minstens 20 woningen/ha.

Collectieve en private buitenruimte zijn binnen het woongebied toegelaten. Afhankelijk van de bouwzones worden er specifieke voorschriften opgesteld.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

Binnen deze zone wordt het behoud van waardevolle bomen maximaal nagestreefd.

Voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen kan op gemotiveerd verzoek de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op het aantal gevraagde autoparkeerplaatsen zoals vermeld in 'art. 2 Wonen'. Op basis van een toelichtende nota met voldoende elementen naar mobiliteit is een afwijking van het vooropgestelde aantal mogelijk indien wordt voldaan aan volgende elementen:

- Binnen de bouwzone wordt een specifieke en vernieuwende woonvorm voorzien. (woonvormen voor senioren, collectieve woonvormen, ...)
- Er wordt aangegeven welke aanvullende maatregelen genomen worden om de aangepaste parkeernorm te rechtvaardigen en zo de impact op de omgeving tot een minimum te herleiden.

Art 1.2 INRICHTING:

gevels:

Alle gevels worden uitgevoerd in een bakstenen metselwerk. Er wordt gekozen voor diverse soorten van bruin/rode baksteen. De realisatiewijze, het legverband en de afmetingen zijn vrij.

tuinafsluiting:

Afsluitingen tussen twee private tuinen worden begrensd door natuurlijke hagen of door tuinmuren met poortjes.

- De tuinmuren volgen het architectuurbeeld van de gebouwen. Het metselwerk kan onderbroken zijn, of uitwerkt worden met claustra's, en dit om de volle tuinmuren wat meer open of transparant te maken.
- Voor de hagen wordt gekozen voor inheemse soorten.

daken:

Hellende daken worden voorzien met dakpannen in donkere of rode tint. Platte daken worden aangelegd als groendak.

collectieve ruimte:

De private en collectieve tuinen wordt maximaal vergroend. Verharding wordt minimaal gehouden. Verharding wordt waar mogelijk uitgevoerd in half-verharding.

interne ontsluiting:

De verharding in de collectieve tuinen wordt voorzien in half-verharding. De verharding wordt tot een minimum beperkt. Parkeervoorzieningen (auto & fiets) worden geclusterd.

bouwzone:

De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie van de bouwzones weer. De bouwzones sluiten aan op de bestaande of nieuw aan te leggen openbare wegenis. Elke bouwzone heeft zijn eigen beeldtaal en sluit maximaal aan bij de beeldkwaliteit die wordt beschreven in het RUP.

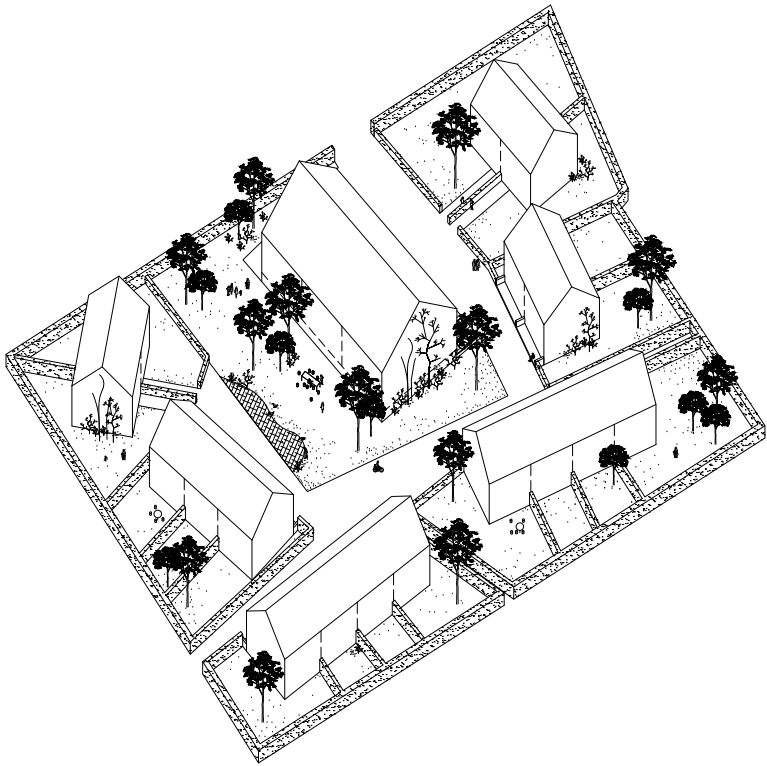
afstandsregel:

De horizontale bouwvrije afstand van een volume dient gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte van datzelfde volume min de hoogte van de perceelafsluiting van het aangrenzende bebouwbaar perceel.

NIET VERORDENEND

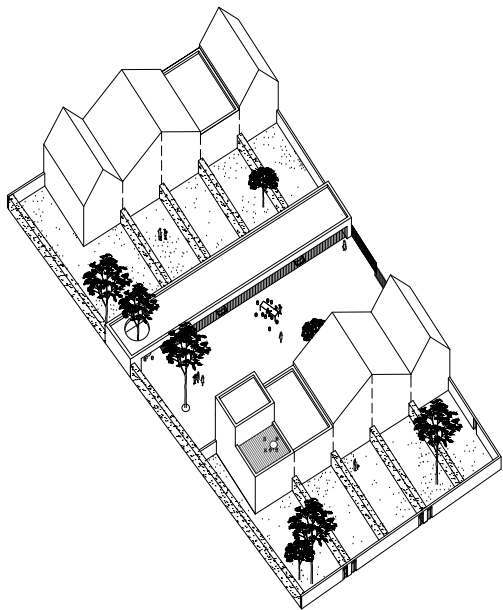
WOONTUIN

In de woontuin worden verschillende gekoppelde woningen en gemeenschappelijke faciliteiten ingepast in een tuinlandschap bestaande uit kleine private en grotere collectieve tuinen, net als in een vakantiepark. Het parkeren wordt op één plaats gegroepeerd.



WOONERF

Op het woonerf worden de verschillende woningen, de parkeerplaatsen en gemeenschappelijke faciliteiten georganiseerd rond een collectief erf, net als bij een boeren erf. Het erf, een grote open ruimte centraal in het woongeheel, ontsluit, verdeelt en organiseert het wonen.



VERORDENEND

ART 2.3.1 BOUWZONE A. WOONTUIN

typologie:

De woontuin wordt gevormd door grondgebonden woningen met private tuin rond een collectieve tuin.

Er worden minimaal 2 en maximaal 4 woningen in clusters aaneengeschakeld.

Binnen de centrale ruimte is een woontypologie met gestapelde wooneenheden mogelijk. De gestapelde wooneenheden vormen maximale 1/5 van de wooneenheden binnen de bouwzone.

bouwenveloppe:

De bebouwing heeft maximaal 2 bouwlagen + zadeldak. Voor de centrale gebouwen kan er afgeweken worden van de dakvorm.

Maximale bebouwingscoëfficiënt: 0,25

ontsluiting en parkeren:

Het bouwveld wordt centraal ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

De parkeermogelijkheden worden geclusterd voorzien nabij de toegang tot het bouwveld.

Er wordt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien.

water:

Binnen de collectieve buitenruimte wordt een wadi (open, oppervlakkige infiltratievoorzieningen) op het terrein voorzien. Het water dat niet wordt hergebruikt bij hevige regenval wordt hier opgevangen. Deze wadi vormt een mogelijkheid tot speelaanleiding.

bouwzone en buitenruimte:

De bouwzone is minimaal 3500m² groot.

Er wordt een collectieve buitentuin voorzien. De verharde ruimte binnen de tuin wordt voorzien in halfverharding. Het dagdagelijks gemotoriseerd verkeer wordt uit de collectieve tuin geweerd.

Deze collectieve buitenruimte is minimaal 1/5 van de totale bouwzone.

ART 2.3.2 BOUWZONE B. WOONERF

typologie:

Het woonerf wordt gevormd door aaneengeschakelde rijwoningen rond een woonerf.

De bebouwing wordt voorzien in maximale drie (evenwijdige stroken) waarvan 1 strook een laag volume is. Het laag volume kan ingezet worden als parkeervoorzieningen of voor aanvullende functies zoals berging, werkatelier, bureauruimte, een collectieve ontmoetingsruimte of een kangoeroewoning.

bouwenveloppe:

De bebouwing heeft maximaal 2,5 bouwlagen. Het laag volume heeft een plat dak, een continuë dakrand en 1 bouwlaag.

Maximale bebouwingscoëfficiënt: 0,4

ontsluiting en parkeren:

De woningen met voordeur naar het erf en het laag volume worden ontsloten via het erf. Dit erf sluit aan op de openbare weg.

De woningen met voordeur aan het erf bezitten geen inpandige parkeergarage, woningen die via de openbare weg ontsloten worden hebben een inpandige parkeergarage.

Er wordt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien.

water:

Binnen de zone van het erf wordt een collectief waterreservoir voorzien die bevoorrad wordt door de individuele reservoirs. Aan het collectief reservoir wordt een infiltratiebekken gekoppeld.

bouwzone en buitenruimte:

De bouwzone is minimaal 3000m² groot.

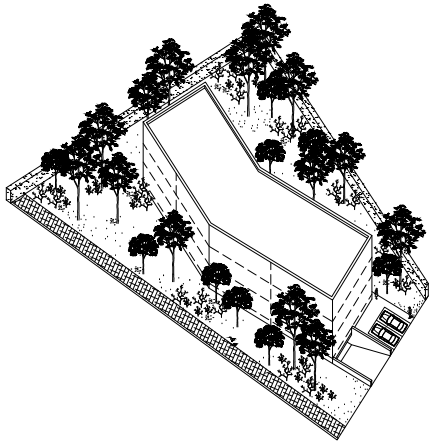
Het erf vormt de collectieve buitenruimte. Deze wordt voorzien in halfverharding.

Het erf is minimaal 1/5 van de totale bouwzone.

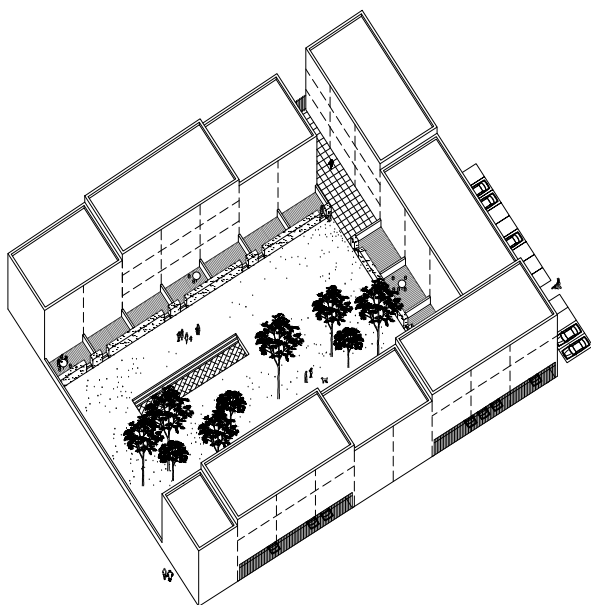
De overgang van private buitenruimte naar publieke ruimte wordt voorzien via een stenen muur die aansluit bij de bebouwing van de woning en de parkeervoorzieningen.

NIET VERORDENEND**WOONPARK**

In het woonpark worden de woningen en voorzieningen geclusterd centraal op het terrein. Ze zijn omgeven door een weelderig collectief groen, net als in een kasteelpark. Het parkeren bevindt zich onder het woongebouw.

**WOONHOF**

Op het woonhof worden woningen en gemeenschappelijke faciliteiten georganiseerd rond een collectief binnenhof, net als bij een begijnhof. De woningen zijn bereikbaar vanaf de straat of het binnengebied. Parkeren wordt ingepast in de woongebouwen.

**VERORDENEND****ART 2.3.3 BOUWZONE C_WOONPARK***typologie:*

De woontuin wordt gevormd door verschillende wooneenheden te groeperen in één bouwvolume (meergezinswoning) in een collectieve parkomgeving.

bouwveloppe:

De bebouwing heeft maximaal 3 bouwlagen met plat dak.

Het volume kan een halve verdieping opgetild worden omwille van privacy op de gelijkvloers en lichttoetreding tot de (half-) ondergrondse parking.

Een vierde teruggetrokken bouwlaag is mogelijk indien deze louter bestaat uit collectieve voorzieningen.

Maximale bebouwingscoëfficiënt: 0,25

ontsluiting en parkeren:

De (half-)ondergrondse parkeergarage wordt rechtstreeks ontsloten vanuit de publieke wegenis.

Parkeerplaatsen op het maaiveld worden enkel toegelaten in bouwzone C1 indien er andere functies dan wonen aanwezig zijn. Maximaal parkeerplaatsen op maaiveld: 5pp.

Er wordt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien.

water:

Binnen het collectieve woonpark wordt een gracht voorzien die het water buffert. De infiltratiegracht wordt tegelijk ingezet als natuurlijke grens tussen de publieke en collectieve ruimte.

bouwzone en buitenruimte:

De bouwzone is minimaal 2200m² groot.

De collectieve buitenruimte bevat een toegang tot de parkeergarage en een pad tot de toegang van het gebouw.

De overige ruimte wordt maximaal vergroend.

Elke wooneenheid heeft een private buitenruimte, onder de vorm van in-of uitpandige terrassen, van minimaal 12m² die maximaal georiënteerd is op het zuiden of het westen.

ART 2.3.4 BOUWZONE D. WOONHOF*typologie:*

Het woonhof wordt gevormd door zowel grondgebonden woningen als meergezinswoningen een collectieve woontuin te organiseren.

De meergezinswoningen kunnen enkel boven de verschillende parkeerhavens worden voorzien.

De wooneenheden in de meergezinswoningen vormen maximaal 3/4 van het totaal aantal wooneenheden in de bouwzone.

bouwveloppe:

De bebouwing heeft maximaal 3 bouwlagen.

Eén van de wanden van de bouwzone blijft onbebouwd. Op

alle hoeken worden (semi-)publieke doorsteken voorzien. De

kroonlijsthoogte varieert tussen de grondgebonden bebouwing en de meergezinswoningen.

Maximale bebouwingscoëfficiënt: 0,4

ontsluiting en parkeren:

De parkeerhavens worden binnen het bebouwde volume voorzien.

Deze wordt rechtstreeks ontsloten vanuit de publieke wegenis.

Er wordt 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien.

water:

Het water wordt verzameld in een waterbassin (open, oppervlakkige infiltratievoorzieningen) of ondergronds reservoir in de centrale collectieve ruimte.

bouwzone en buitenruimte:

De bouwzone is minimaal 3500m² groot.

De groene onverharde binnentuin is een gemeenschappelijke tuin. Er is geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mogelijk.

De grondgebonden woningen krijgen een kleine private tuin of terras om de overgang naar de collectieve buitenruimte te overbruggen.

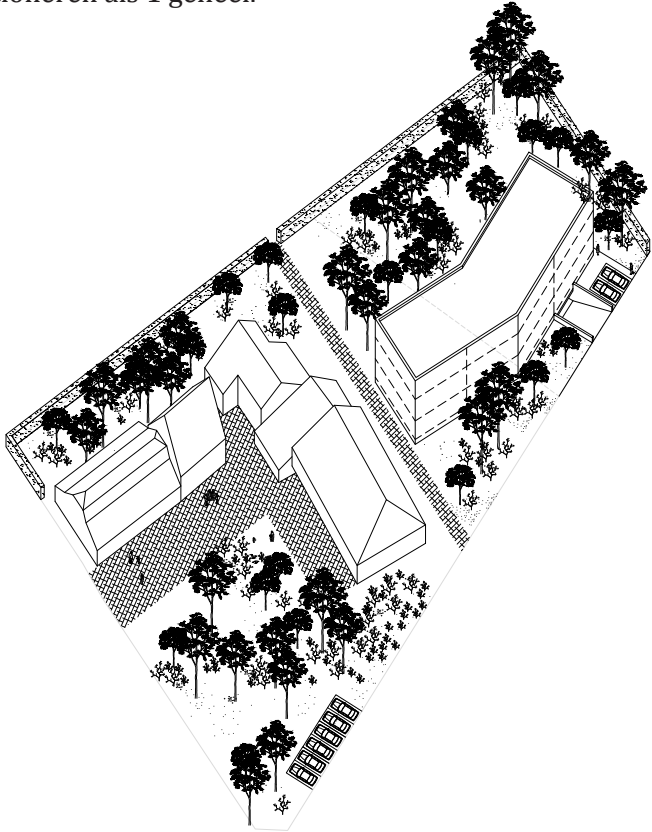
De private buitenruimte is maximaal 45m² groot.

NIET VERORDENEND

ERFGOED

De bestaande erfgoedwaarde van het pand en de site wordt als uitgangspunt genomen. Een koppeling met de aanliggende bouwzone kan tot een totaalontwikkeling leiden. De nieuwe ontwikkeling op de site functioneert sowieso als één geheel.

In de afbeelding wordt een gecombineerde ontwikkeling getoond. Bouwzone C1 en Bouwzone E worden als 1 project opgevat en functioneren als 1 geheel.



VERORDENEND

ART 2.3.5 BOUWZONE E. ERFGOED

typologie:

Bouwzone E wordt vormgegeven door de bestaande bebouwde en natuurlijke erfgoedwaarde van de site.

Nieuwe functies, verbouwingen of nieuwe bebouwingen dienen met respect om te gaan met de bestaande erfgoedwaarde of dient deze nog te versterken.

bouwenveloppe:

Vernieuwbouw of vervangbouw wordt binnen de aangeduide afbakening voorzien.

Nieuwe bebouwing heeft maximaal 3 bouwlagen met een plat dak.

Elk nieuwbouwwolume wordt afgetoetst aan het respect voor de bestaande erfgoedwaarde.

Maximale bebouwingscoëfficiënt: 0,25.

ontsluiting en parkeren:

De site wordt via één plaats ontsloten.

Bij een bouwproject wordt de verbreding van Ophoven meegenomen.

water:

Het water wordt maximaal verzameld in de groenmassa. Hier kan het water natuurlijk infiltreren.

bouwzone en buitenruimte:

De bouwzone is gebaseerd op bestaande kavelgrenzen. Een gemeenschappelijke ontwikkeling met bouwzone C1 is mogelijk indien dit programmatorisch ook één geheel vormt.

Het bestaande groenmassief is een onderdeel van de site. Deze dient samen met de waardevolle bomen maximaal behouden te worden.

Nieuwe bebouwing in deze groenmassa is niet mogelijk.

Andere groenelementen dienen maximaal geïntegreerd te worden in de buitenaanleg.

functies

De site blijft als 1 geheel functioneren. Nieuwe bebouwing sluit zowel ruimtelijk als functioneel maximaal aan bij de gebouwen met erfgoedwaarde.

Een gemeenschappelijke ontwikkeling met bouwzone C is mogelijk indien dit programmatorisch ook één geheel vormt.

ART. 3 ZONE VOOR PENDELPARKING

NIET VERORDENEND

Aan de spoorweg komt de pendelparking van de NMBS als een compacte parking die zich concentreert ter hoogte van het kruispunt en de toegangen tot de perrons. We kiezen niet voor een lange lineaire parking langsheen de sporen waarbij de wandelafstanden al snel vrij groot worden.

De pendelparking oogt als een publiek dorpsplein waar, naast parkeren, ook publieke evenementen op kunnen doorgaan en verblijfsruimte geboden wordt. De parking laat ook ruimte voor enkele punctuele en geclusterde bomen.

VERORDENEND

Art 3.1 BESTEMMING:

De zone is bestemd voor een kernondersteunende openbare parking, voor personenwagens, in functie van de bestaande stationfunctie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de openbare parking, zijn toegelaten voorzover ze gemotiveerd worden aan de hand van de hieronder aangegeven bepalingen.

Art 3.2 INRICHTING:

De beoordeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning gebeurt minimaal op basis van de mate dat het project garanties biedt voor voldoende afstemming voor een kwaliteitsvolle inrichting:

- Bundeling van de in- en uitrit
- De parking moet met duurzame materialen worden uitgevoerd en met voldoende groene aanplantingen worden verweven.
- Maatregelen rond infiltratie van het water worden voorzien in de groenmassa of aan de hand van waterdoorlatende materialen.
- Tegen private percelen bedraagt de minimale afstand van de parking 2m. In deze ruimte wordt een groene visueel gesloten buffer aangeplant met een hoogte van minstens 2m.

ART. 4 GEMENGD GEBIED WONEN

NIET VERORDENEND

De pendelparking oogt als een publiek dorpsplein waar, naast parkeren, ook publieke evenementen op kunnen doorgaan en verblijfsruimte geboden wordt. De parking laat ook ruimte voor enkele punctuele en geclusterde bomen.

VERORDENEND

Art 4.1 BESTEMMING:

Het gebied is bestemd voor:

- Wonen zoals beschreven in 'art 2 wonen' en 'art 2.3.2 woonerf'
- Pendelparking zoals beschreven in 'art 3 zone voor pendelparking'.

ART. 5 GEMENGD GEBIED RECREATIE

NIET VERORDENEND

De noordelijke parking vormt een uitloper van de Graanweg en is de entreeplek van de voetbalcluster. Deze parking uit zich als een volwaardige plek, gemarkeerd door vlaggen en omzoomd door de nodige verlichting. Het grote verharde vlak, uitgevoerd in een vlak materiaal zoals asfalt of beton en krijgt lijnmarkeringen voor het aanduiden van de parkeerplaatsen. De ruimte blijft zo onverdeld en laat een polyvalent gebruik toe. De grote ruimte kan ook dienen voor evants, om kraampjes op te zetten, tenten,...

VERORDENEND

Art 5.1 BESTEMMING:

Het gebied is bestemd voor:

- Recreatie zoals beschreven in 'art 1 recreatie'
- OF
- publieke parking die fungeert voor de activiteiten in het recreatiegebied en de activiteiten in 'Art 6.2 bebouwde functies'.
 - Maximaal 110 parkeerplaatsen (incl park&ride en busparking).
 - Binnen het aantal parkeerplaatsen dienen 3 mindervaliden parkeerplaatsen voorzien te worden.
 - De vormgeving en materialisatie van de parkeerplaatsen sluit aan bij de parkstrook zoals beschreven in 'art 1.2 inrichting recreatiegebied'.
 - De materialisatie maakt alternatief recreatief gebruik, zoals een sportveld of evenementenplein mogelijk.
 - Natuurlijke buffering van het water wordt nabij of binnen de zone van de parking voorzien in de vorm van een wadi, gracht of bufferbekken.

ART. 6 OVERDRUK

NIET VERORDENEND

Aan de extra functie in het zuidelijk gedeelte van de recreatiezone worden ook enkele parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn van ondergeschikt belang en bedienen hoofdzakelijk het extra gebouw. De parkeerplaatsen zijn subtiel van beeld en gaan mee op in de halfverharde buitenruimte van het gebouw.

In de woonwijk zijn er twee publieke parkings voorzien. De bezoekersparking wordt langsheen de wijkweg ingepast en vormt een geheel met de stoep, eveneens uitgevoerd in een kwalitatief kleinschalig materiaal.

Elk woningtype heeft zijn eigen parkeeroplossing en sluit ofwel aan bij de collectieve buitenruimte ofwel bij het aanwezige bouwvolume. Het woonerf brengt de garages samen in een bouwvolume, als een soort grote carport. De woontuin clustert de nodige parkeerplaatsen als deel van de onverharde collectieve buitenruimte of verzonken in een halfondergrondse parking. In het woonhof worden de parkeerplaatsen gebundeld in enkele parkeerhavens in de plint onder de gestapelde woningen die niet afgesloten zijn. In het woonpark wordt opnieuw gewerkt met een halfondergrondse parking, die open kan zijn naar de tuin.

VERORDENEND

Art 6.1 publieke parking

Binnen het plangebied is het voorzien van enkele publieke parkings mogelijk. De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie weer van de publieke parkings.

De parkeerplaatsen dienen geclusterd voorzien te worden.

P1.

- De publieke parking fungeert voor de activiteiten in 'B2. Extra bebouwde functie' zoals beschreven in 'art 6.2 Bebouwde functies'.
- Maximaal 5 parkeerplaatsen.
- Binnen het aantal parkeerplaatsen dient 1 mindervaliden parkeerplaats voorzien te worden.
- De parking kan enkel samen met de bouwaanvraag van de bebouwing 'B2. Extra bebouwde functie' zoals beschreven in 'art 6.2 Bebouwde functies' behandeld te worden.
- De vormgeving en materialisatie van de parkeerplaatsen sluit aan bij de parkstrook zoals beschreven in 'art 1.2 inrichting recreatiegebied'. De parkeerplaatsen worden in half-verharding gerealiseerd.

P2.

- De publieke parking fungeert voor het bezoekersparkeren van 'art 2 woongebied'.
- Maximaal 40 parkeerplaatsen.
- Vanaf een cluster van 5 parkeerplaatsen dient 1 mindervalide parkeerplaats voorzien te worden.
- De parkeerplaatsen dienen aan te sluiten bij de vormgeving en materialisatie van de wegenis.
- De parkeerplaatsen worden dwars op de wegenis geplaatst en rechtstreeks ontsloten via deze openbare wegenis.

NIET VERORDENEND

Drie volumes vormen de enige gebouwen in de voetbalcluster. Ze worden begeleid door een wand. Qua beeldwaarde voor deze gebouwen wordt gekozen om zich te onttrekken van de beeldtaal van de naburige woningen.

a. Centraal staat het clubhuis als een balkvormig volume met twee karakters. Enerzijds een gesloten massieve sokkel, anderzijds een open lichte bovenbouw. Er wordt gewerkt met open en gesloten delen gevel in plaats van raamopeningen. Dit wordt bekomen door het slim inpassen van de programmadelen. Zo worden de technieken en niet-lichtbehoevende faciliteiten, zoals de kleedkamers, ondergebracht in de sokkel en de lichtbehoevende faciliteiten, zoals de kantine, in de bovenbouw.

b. De tribune bevindt zich aan de langse zijde van het hoofdveld en is gericht op het oosten zodat toeschouwers geen last hebben van de ondergaande zon. Het is een eenvoudige tribune met staan- en zitplaatsen (200). Onder de tribune is eventueel ruimte voor berging. De tribune volgt het open en lichte karakter van de bovenbouw van de kantine. Een lichte structuur doet dienst als dak.

c. Het extra lokaal sluit aan bij de twee bestaande hoefvetjes in de zuidoostelijke hoek van het binnengebied. Het paviljoen volgt het open karakter van de overige voetbalgerelateerde bebouwing.

Deze drie functies worden geschakeld langsheen een wand van 2 meter, die de afsluiting vormt van de hoofdwedstrijdvelden. De muur wordt opgebouwd met de typische "stikkels" of prefab betonnen panelen. Langsheen deze wand kan reclame gemaakt worden binnen de modulaire opbouw van de wanden. Op twee plaatsen worden toegangen met hekkens ingepast.

VERORDENEND**Art 6.2 Bebouwde functies**

Binnen de zone voor recreatie is bebouwing mogelijk. De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie van de functies weer. Deze bebouwing is limitatief en ondersteunend aan de recreatieve functies op de site.

B1. Kantine

- Binnen deze bebouwing kunnen recreatie-ondersteunende functies voorzien worden
- Minimale afstand tot de afbakening van het RUP bedraagt 50m.
- De bebouwing wordt langsheen de zachte doorsteek (art 6.4) voorzien
- De bebouwing heeft maximaal 2 bouwlagen.
- Maximale footprint: 750m².
- Een half-verharde pleinruimte wordt aan de bebouwing gekoppeld.
- De vormgeving en materialisatie van de pleinruimte sluit aan bij de parkstrook zoals beschreven in 'art 1.2 inrichting recreatiegebied'.
- De sokkel (1ste bouwlaag) heeft een gesloten karakter en wordt in een steens materiaal voorzien (beton, baksteen,...), de bovenbouw (2de bouwlaag) is open van karakter.
- De zit- en sta-tribune en de visuele afscherming rond de hoofdterreinen wordt in een gelijkaardig steens materiaal voorzien. Deze elementen sluiten zowel functioneel als naar beeld aan bij de kantine.

B2. Extra bebouwde functie

- Binnen deze bebouwing kunnen wijk-ondersteunende functies voorzien worden.
- Minimale afstand tot de afbakening van het RUP bedraagt 15m.
- De bebouwing heeft maximaal 2 bouwlagen.
- Maximale footprint: 300m².
- Het gebouw wordt in een steens materiaal voorzien (beton, baksteen,...).

NIET VERORDENEND

De nieuwe woonwijk wordt georganiseerd langsheen één doorgaande enkelrichtingstraat. Een deel van de bestaande Doelstraat, waar momenteel geen woningen staan, wordt afgesloten voor autoverkeer. Op die manier vermijden we dat er te veel doorgaand verkeer in het binnengebied komt.

De publieke parking van de voetbalcluster wordt ook ontsloten door wegenis die mee aansluit bij het karakter van de andere wegenis en de reactiecluster.

Een breed pad doorkruist de voetbalcluster van de Loze Bareel naar de Doelstraat. Dit wordt een publieke fietsroute doorheen de wijk en is voorzien van lineaire publieke verlichting. Ter hoogte van het centrale clubhuis verbreed dit pad en biedt deze ruimte plaats voor toeschouwers, events, fietsenstalling...

Doorheen de wijk lopen enkele fiets- en wandelpaden. Ze maken kortsluitingen tussen de grote bouwkavels en garanderen een fijnmazige doorwaadbaarheid voor zwakke weggebruikers. De paden sluiten maximaal aan op een oost-west as voor langzaam verkeer die dwars doorheen de wijk en de voetbalcluster loopt. Fragmenten van de bestaande straten Ophoven en Doelstraat worden geknipt en heringericht tot fiets- en wandelpaden. Ze worden deel van het trage netwerk doorheen de wijk.

Het overige fijnmaziger padennetwerk garandeert de doorwaadbaarheid van de site. De paden lopen enerzijds tussen de voetbalvelden en maken verbinding tussen de parking, het clubhuis en de toegang tot de hoofdvelden, anderzijds rondom de voetbalvelden en vormen een recreatieve lus. De private tuinen van de aangrenzende woningen kunnen er, via poortjes doorheen de tuinhagen, op aansluiten en vergroten zo de sociale controle in de parkrand.

VERORDENEND

Art 6.3 Wegenis

De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie van de openbare wegenis voor gemotoriseerd verkeer weer. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave met een marge van maximum 5m uit de as van de lijn zoals weergegeven op het grafisch plan, op voorwaarde dat de gerealiseerde wegenis binnen het plangebied gelegen is. Deze wegenis heeft bij enkelrichting-verkeer een breedte van minimum 3,5m en maximum 5m, bij dubbelrichting-verkeer een breedte van minimum 5m en maximum 7,5m.

Onder wegenis wordt verstaan: de aanleg, het beheer en het gebruik van weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, toegelaten.

Art 6.4 voetgangers- en fietsdoorsteek

De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie van de voetgangers- en fietsdoorsteek weer. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave met een marge van maximum 5m uit de as van de stippellijn zoals weergegeven op het grafisch plan, op voorwaarde dat het gerealiseerde voetgangers- en fietspad binnen het plangebied gelegen is.

Deze voetgangers- en fietsdoorsteek wordt gerealiseerd in de vorm van een publiek toegankelijke doorgang uitgevoerd in half-verharding. Centraal in het recreatief gebied verbreed de zachte doorsteek tot pleinruimte zoals beschreven in 'art 6.2 bebouwde functies'. Deze ruimte sluit aan bij de bebouwde infrastructuur (kantine). De vormgeving en materialisatie van de pleinruimte sluit aan bij de parkstrook zoals beschreven in 'art 1.2 inrichting recreatiegebied'.

Met uitzondering van het de centrale pleinruimte wordt de voetgangers- en fietsdoorsteek over de gehele lengte met dezelfde breedte voorzien. Deze is minimaal 2,5m en maximaal 5m breed.

Er worden voldoende fietsstallingen voorzien. Fietsstallingen worden in de nabijheid van de voetgangers- en fietsdoorsteek voorzien.

Binnen 'art.1 recreatiegebied' kruist de voetgangers- en fietsdoorsteek geen gemotoriseerd verkeer.

Art 6.5 Wandelpaden

De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie van de wandelpaden weer. De exacte ligging kan afwijken van de indicatieve weergave met een marge van maximum 5m uit de as van de stippellijn zoals weergegeven op het grafisch plan, op voorwaarde dat het gerealiseerde voetgangers- en fietspad binnen het plangebied gelegen is.

Deze voetgangerspaden wordt gerealiseerd in de vorm van een publiek toegankelijk pad uitgevoerd in half-verharding. Hierdoor kan het wandelpad ook functioneren als finse piste. De minimale breedte van deze wandelpaden is 1,5m, de maximale breedte bedraagt 2,5m.

NIET VERORDENEND

Momenteel bestaat er de kans dat bij hevige regenval plassen worden gevormd op het laagste punt van het terrein waardoor sommige speelvelden onbruikbaar worden verklaard. Om dit te voorkomen wordt er in het zuidelijke deel van de bosrand een wadi voorzien. Het overtollige regenwater en het regenwater dat opgevangen wordt op daken van de nieuwe bebouwing (kantine, clublokaal, tribune) wordt naar deze wadi afgevoerd. De wadi ligt ver genoeg van de voetbalvelden zodat deze niet onder water komen te staan. De wadi zorgt voor extra infiltratie en wanneer nodig buffering van het regenwater. Deze vormt tevens een aanleiding als speelelement in de parkrand.

De vier woontypes hebben elk hun eigen beeldtaal, maar vertonen samen wel een grote homogeniteit. In het algemeen wordt er gestreefd naar een samenhangend beeld met de bestaande omgeving van het meer organische gegroeide oudere deel van de wijk (Voetbalstraat/Molenerg/Doelstraat). Die bestaande omgeving is divers in uiterlijke verschijning, maar samenhangend in materiaal en eenvoudige volumetrie. Het gebruik van vier verschillende types draagt hiertoe bij.

a. Het woonerf refereert naar een doodlopend woonstraatje of *woonbeluik* en schakelt de woningen aan elkaar in twee woonrijen rond een centrale collectieve ruimte. Dit type woning bestaat uit twee volwaardige bouwlagen met een derde bouwlaag die maximaal 50 procent ingevuld mag worden. Hierdoor kunnen verschillende dakvormen ontstaan wat toelaat te variëren in het gebruik van deze verdieping en een eigen identiteit te creëren voor elke woning op zich. Een eentonig beeld wordt zo vermeden. Een derde volume ontstaat door het aan elkaar clusteren van garages en eventuele alternatieve (gemeenschappelijke) functies zoals ateliers, afvalberging,... Het volume bestaat uit één bouwlaag met plat dak.

b. De woontuin is een woontype dat bestaat uit verschillende aan elkaar gekoppelde woningen die zich eerder frivool inplanten in de kavel, denkend aan *tuinwijken*. Alle woningen hebben twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Enkel het centrale volume is hier de uitzondering en wordt licht opgetild door de halfondergrondse parking.

c. De woonhof ontwikkeld zich rondom een centrale grote binnenruimte en refereert naar het beeld van een *begijnhof*. De woningen vormen hier een samenhangend beeld dat her en der wordt onderbroken door het verspringen van de kroonlijst of ingangen naar de binnentuin. Het volume bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak.

d. Het woonpark brengt alle woningen samen binnen één groter volume dat vrij op de kavel staat. Door de groene omgeving (kijkgroen) waar het zich in bevindt wordt hier verwezen naar het *kasteelpark*. Het is een volume van drie bouwlagen met een plat dak, opgetild door een halfondergrondse parking (eventueel met teruggetrokken extra dakverdieping in functie van het collectieve gebruik van het dakoppervlak).

VERORDENEND

Art 6.6 Waterbuffer

De grafische aanduiding geeft indicatief de locatie van de voorzieningen met betrekking tot waterbuffering en waterinfiltratie weer. Deze natuurlijke buffering en infiltratie van het water wordt voorzien in de vorm van een wadi, gracht of bufferbekken.

De vormgeving en materialisatie van de waterbuffer sluit aan bij de parkstrook zoals beschreven in 'art 1.2 inrichting recreatiegebied'. De waterbuffer is minimale 500m² groot.

Art 6.7 Bouwlijn

De grafische aanduiding geeft de verplichte bouwlijn weer. Binnen dit bouwveld valt de bouwlijn steeds samen met de rooilijn. De bebouwing dient opgetrokken te worden op de bouwlijn, onderbrekingen in de bebouwing zijn nog mogelijk.

Art 6.8 Erfgoed

De L-vormige hoeve wordt als kwalitatief basis-uitgangspunt genomen. Binnen deze afbakening is, in samenspraak met de dienst erfgoed, vernieuwbouw of een verbouwing mogelijk. Hierbij wordt rekening gehouden met de inventaris onroerend erfgoed.



Noordpijl



Afbakening RUP 'Woon-Bal'



Bestemmingsgrens



Art 1 recreatiegebied



Art 2 wonen



Art 3 zone voor pendelparking



Art 4 gemengde gebied



Art 5 gemengde gebied



Art 6.1 publieke parking



Art 6.2 bebouwde functies



Art 6.3 wegenis



Art 6.4 voetgangers en fietsdoorsteek



Art 6.5 wandelpaden



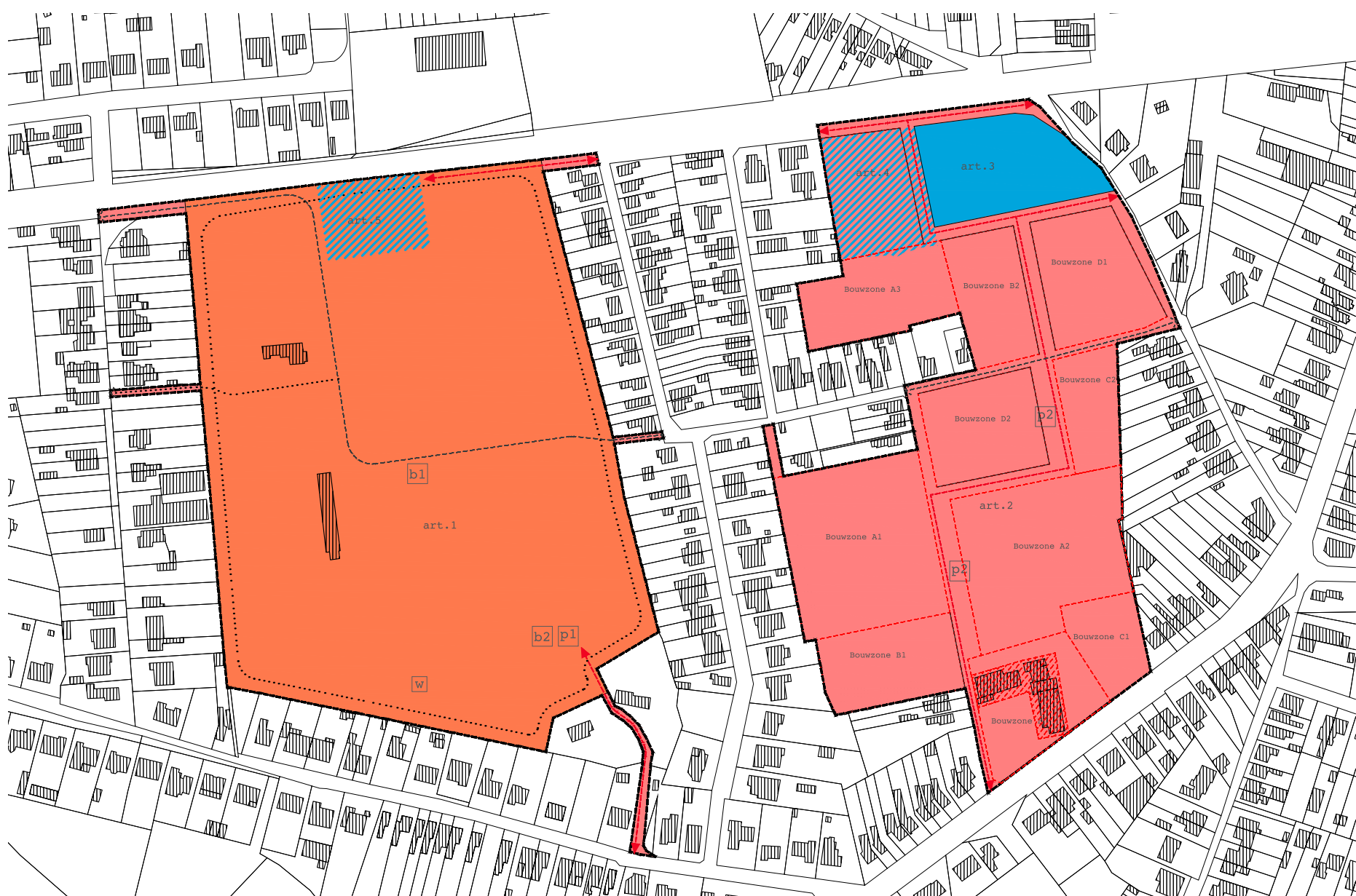
Art 6.6 waterbuffers



Art 6.7 bouwzones en bouwlijnen



Art 6.8 erfgoed afbakening



PLAN C: GRAFISCH PLAN

0 50 100 200m

5/ GEVOLGEN VAN HET RUP

OP TE HEFFEN STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN

Onderstaande 'TABEL 4' geeft de voorschriften weer van het gewestplan 15-Mechelen goedgekeurd bij KB dd. 05/08/1976 en het geldend 'RUP Kern Nijlen' definitief vastgesteld op 20/05/2009. De strijdige voorschriften van het gewestplan zullen opgeheven worden.

De strijdigheid van een aantal voorschriften dienen genuanceerd te worden. De voorschriften uit het woongebieden van 'RUP Kern Nijlen' worden quasi niet veranderd. Er zijn enkele redenen waarom deze gebieden toch werden opgenomen:

- de doorgangen/doorsteken planologisch verankeren
- flexibiliteit toevoegen voor de site met erfgoedwaarde
- toekomstige bouwpotenties van particuliere kavels niet hypothekeren

RUIMTEBALANS

Onderstaande TABEL 5 geeft de ruimtebalans weer van het 'RUP WOON-BAL' te Nijlen ten opzichte van de heersende planologische voorschriften. Deze voorschriften bevatten zowel onderdelen van het gewestplan als het 'RUP-Kern Nijlen'.

Het plangebied van het RUP heeft een oppervlakte van 144.209 m², of 14ha 42are en 09centiare. De tabel werd opgemaakt op basis van beschikbare grafische gegevens en geen opmetingsplan. De erin vermelde oppervlakten zijn derhalve slecht benaderend.

ONTEIGENINGEN

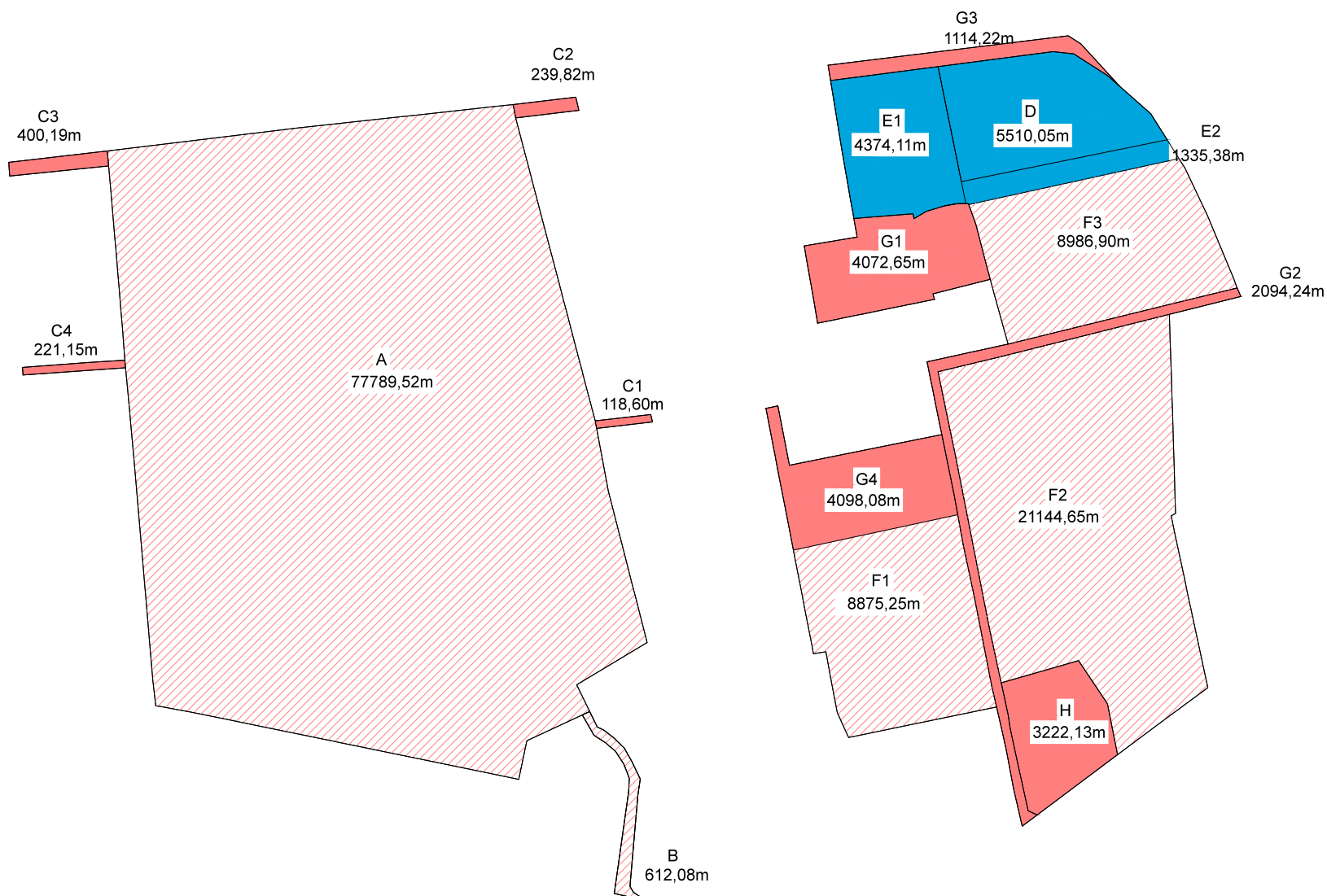
In het plangebied worden geen onteigeningen opgenomen.

strijdige bestemmingen van het gewestplan/ RUP Kern Nijlen	Hoofdbestemming van het RUP Woon-Bal
woonuitbreidingsgebied (gewestplan)	wordt deels Art 1. woongebied wordt deels Art 3. recreatiegebied
wonen (RUP Kern Nijlen)	wordt Art 1. woongebied
pendelparking (RUP Kern Nijlen)	wordt deels Art 1. woongebied wordt deels Art 2. pendelparking

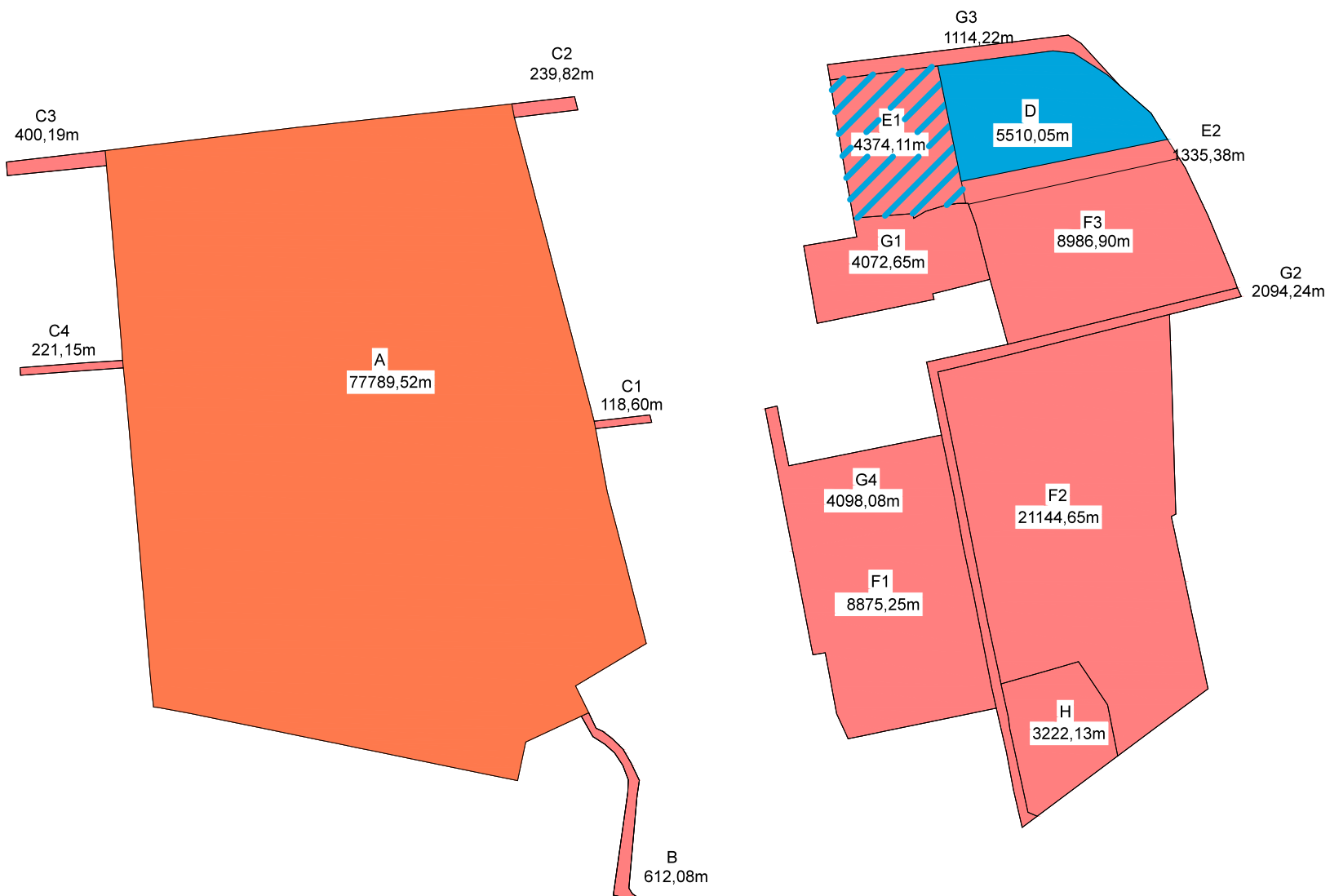
TABEL 4 - op te heffen strijdige voorschriften

zone	oppervlakte gewestplan - RUP centrum	oppervlakte RUP
recreatiegebied	-	77.789,5 m ²
woongebied	15.581 m ²	56.535,3 m ²
gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	11.219,5 m ²	9.884,2 m ²
woon-uitbreidingsgebied	117.408,5 m ²	-

TABEL 5 - ruimtebalans



KAART 21 - Plancontour met bestaande bestemmingen



KAART 22 - Plancontour met bestemmingen uit het voorliggend RUP

PLANSCHADE EN PLANBATEN

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art.2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art.2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

Planschade:

Art. 2.6.1 §2. Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen."

Enkel in de zones voor wonen is het vandaag mogelijk om een bouw- of verkavelingsvergunning aan te vragen. In deze zones zal het in de toekomst nog steeds mogelijk zijn om te bouwen.

Planbaten:

Art. 2.6.4. Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:

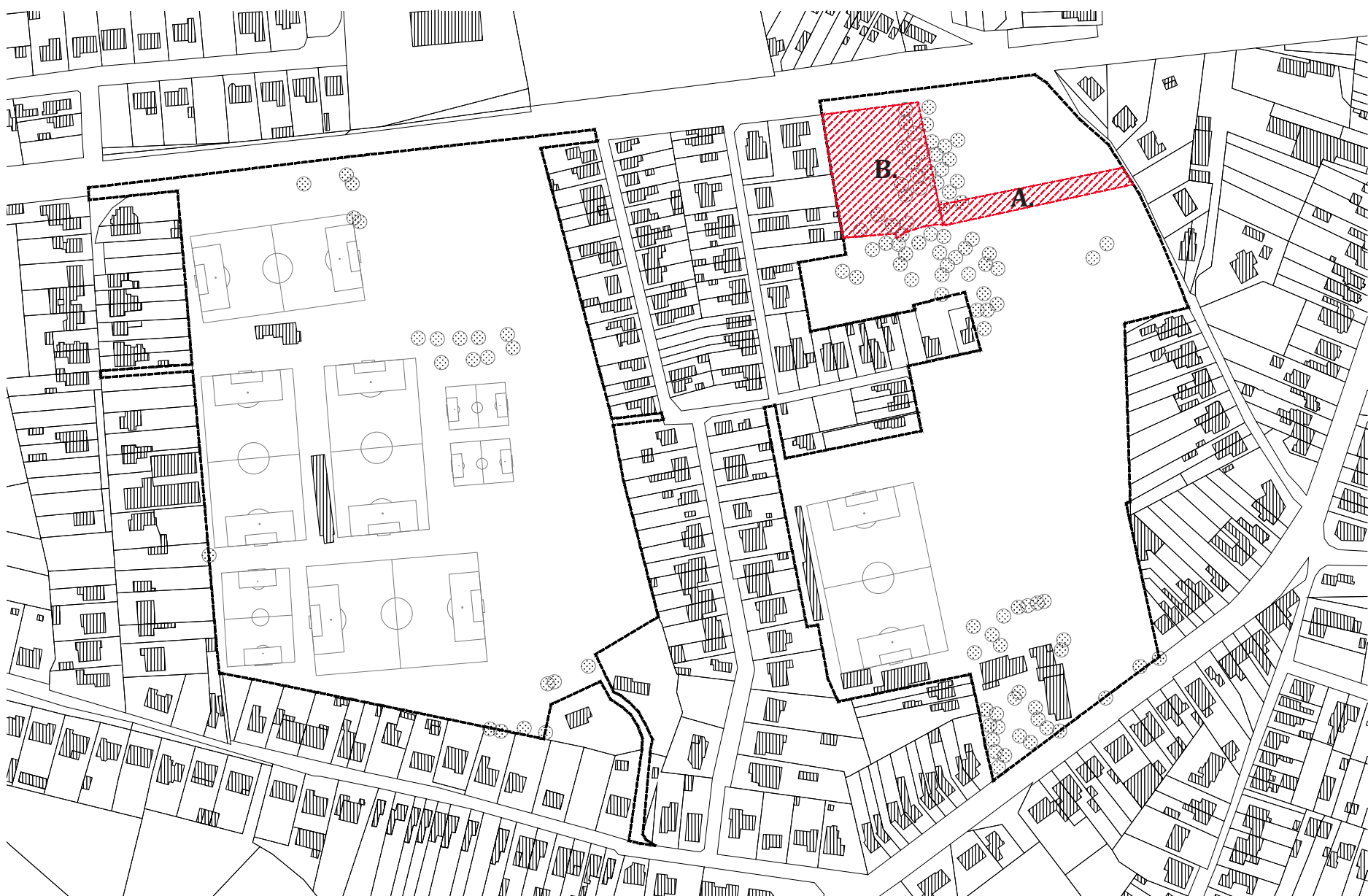
4° de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "gemeenschaps- en nutsvoorzieningen" valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt;

Dit is van toepassing in de Noord-Oostelijke hoek van het plangebied. Een gedeelte (A: 1.335m²) wordt rechtstreeks omgezet naar woongebied, een ander gedeelte (B: 4.374m²) krijgt een dubbele bestemming wonen en pendelparking.

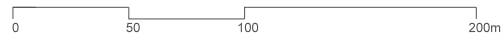
Bestemmingswijzigingscompensatie:

In het voorliggende RUP worden geen landbouwgronden aangesneden. Een bestemmingswijzigingscompensatie is bijgevolg niet van toepassing.

-  Noordpijl
-  Percelen
-  Bestaande bebouwing
-  Bomen
-  Inrichting
-  Afbakening RUP
-  Mogelijke planbaten
Pendelparking -> wonen



PLAN D: PLANBATEN - PLANSCHADE



6/ MER-SCREENING

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

Vanuit de bestaande bestemmingen zien we een aantal conflicten die een duurzame en kwalitatieve (woon)ontwikkeling in de weg staan. Enerzijds is er een planologisch conflict tussen de sportinfrastructuur en de bestemming als Woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan (woon-nood aantonen, inventaris vrije bouwpercelen,...) is het mogelijk om het bestaande woonuitbreidingsgebied aan te snijden. De gemeente wenst echter 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.

Referentiesituatie

De huidige toestand van het plangebied kan gelden als nul-alternatief voor de opmaak van de MER-screening. Er wordt immers onderzocht wat de effecten van het voorliggende plan zijn. Deze effecten dienen te worden afgewogen ten opzichte van de bestaande toestand.

Voor de opmaak van de MER-screening wordt voor de bestaande toestand uitgegaan van twee situaties, namelijk:

- de huidige juridische toestand, een combinatie van het gewestplan en het geldend 'RUP-Kern-Nijlen
- de feitelijke toestand op het terrein, exclusief de niet-vergunde infrastructuur/bebouwing en/of activiteiten. Dit komt in het westelijke gedeelte neer op een voetbalcluster met een gedeelte landbouwactiviteiten. In het Oostelijke gedeelte komt dit overeen met een divers restgebruik: een landbouwperceel, een terrein met bouwmaterialen, een braakliggend perceel, een voetbalveld,...

Niet-vergunde of niet als vergund geachte infrastructuur of activiteiten worden in beide referentiesituaties niet meegenomen en moeten bijgevolg als nieuw worden beschouwd, voor zover deze in het RUP als te behouden worden opgenomen. Beide toestanden stemmen niet op elk punt overeen. Om de effecten van voorgestelde RUP te kunnen inschatten is het aangewezen beide in ogenschouw te nemen, daar waar er verschillen zijn, en vervolgens in te schatten wat de mogelijke effecten zijn.

De referentiesituatie is de bestaande toestand van het plangebied. Voor een uitvoerige beschrijving van de referentiesituatie: zie hoofdstuk 2/ Context.

TOEPASSINGSGBIED EN DE PLAN-MER-PLICHT

Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd vervuld moeten worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. Decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld.
2. Het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld.
3. Het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening schrijft de opmaak en de vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor. Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de gemeente Nijlen. Een gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Het RUP 'WOON-BAL' valt onder de definitie van plan of programma.

Toepassingsgebied

Het betrokken plan of programma valt onder het toepassingsgebied van het Decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst (artikel 4.2.1. van het decreet DABM):

1. Plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project.
2. Plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundig vergunningen zullen worden toegekend. In de directe omgeving zijn geen speciale beschermingszones aanwezig, zodoende is aan deze twee voorwaarde voldaan.

Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

1. Plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I,II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten,
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden,
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° van het decreet DABM).
2. Plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid van het decreet DABM).

Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en is dus screeningsgerechtigd."

Het RUP oefent geen betekenisvolle effecten uit op speciale beschermingszones aangezien deze op grote afstand liggen van het plangebied.

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in. Een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied wordt omgevormd naar wonen. In het ander gedeelte van het woonuitbreidingsgebied wordt de bestaande functie bestendigd.

Het RUP valt niet van rechtswege onder de plicht tot opmaak van een plan-MER. Het RUP is dus screeningsgerechtigd en bijgevolg volstaat het opmaken van een MER-screeningsnota, zoals hierna toegevoegd.

Beoordeling of het plan grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden gelet op de beperkte wijzigingen ten opzichte van het gewestplan, gelet op de beperkte impact van de voorgestelde functies in het gebied en gelet op de ruime afstanden ten opzichte van gewest- en landsgrenzen.

BESCHRIJVING MILIEU-EFFECTEN


Dit hoofdstuk beschrijft, analyseert op hoofdlijn en beoordeelt, waar nodig op basis van de beschikbare informatie en studies, de mogelijke effecten van de nieuwe projecten en ontwikkelingen die het RUP zal toelaten/verplichten ten opzichte van de huidige mogelijkheden/toestand.

Volgende (MER)disciplines komen hierbij aan de orde:

- Water
- Bodem
- Fauna en flora en biodiversiteit
- Landschap
- Erfgoed
- Archeologie
- Gezondheid en veiligheid
- Sociale aspecten
- Lucht
- Geluid
- Ruimtelijke ordening
- Mobiliteit





DISCIPLINE WATER

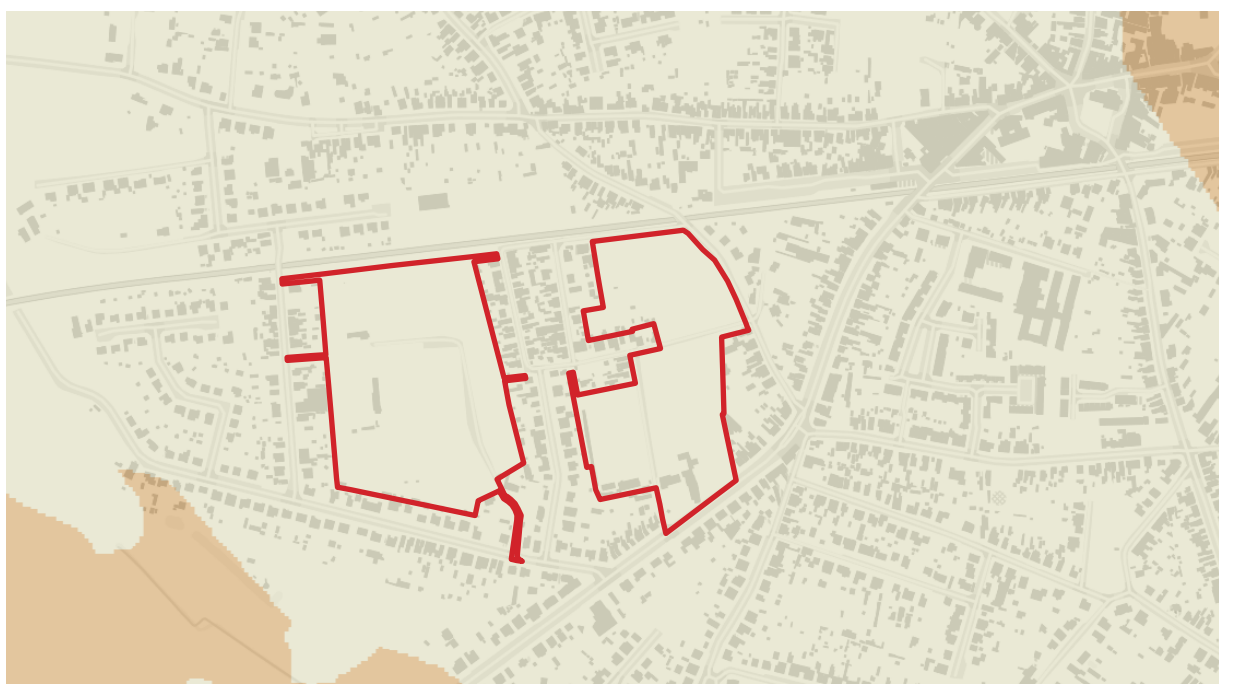
Alle watertoetskaarten werden geraadpleegd en de meest relevante watertoetskaarten voor het studiegebied worden hier besproken. Water is een intrinsiek onderdeel van de MER-screenings-procedure. Voor een goede inschatting van de impact van het water wordt er later nog een extra hoofdstuk toegevoegd waarin de watertoets naar boven komt. Hierin zullen de principes van de watertoets en de maatregelen hiervoor verder worden toegelicht.

 waterloop van tweede categorie



KAART 23 - HYDROLOGISCH SYSTEEM (Vlaamse Hydrologische Atlas - VHA)

-  zeer gevoelig voor grondwaterstromingen (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 3)
-  geen informatie beschikbaar



KAART 24 - GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

bekken en waterlopen.

Het plangebied van het RUP 'WOON-BAL' behoort tot het Netebekken. Het plangebied ontwaterd via de Grote Nete.

Doorheen het plangebied lopen geen waterlopen. Ten zuid-westen van het plangebied loopt de Visbeek een waterloop van tweede Categorie. Deze loopt verder zuidwaarts rechtstreeks in de Grote Nete.

grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld.

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden toont voor het plangebied een matige grondwaterstromingsgevoeligheid, zoals in de grootste delen van Vlaanderen. Er dienen dus geen bijkomende ingrepen genomen te worden.



recent overstroomde gebieden (ROG)

KAART 25 - HYDROLOGISCH SYSTEEM (Vlaamse Hydrologische Atlas - VHA)



effectief overstromingsgevoelig

mogelijk overstromingsgevoelig

niet overstromingsgevoelig

KAART 26 - OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN 2011

overstromingsgevoelige gebieden.



De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag). De valleizone rond de Visbeek is mogelijk overstromingsgevoelig.

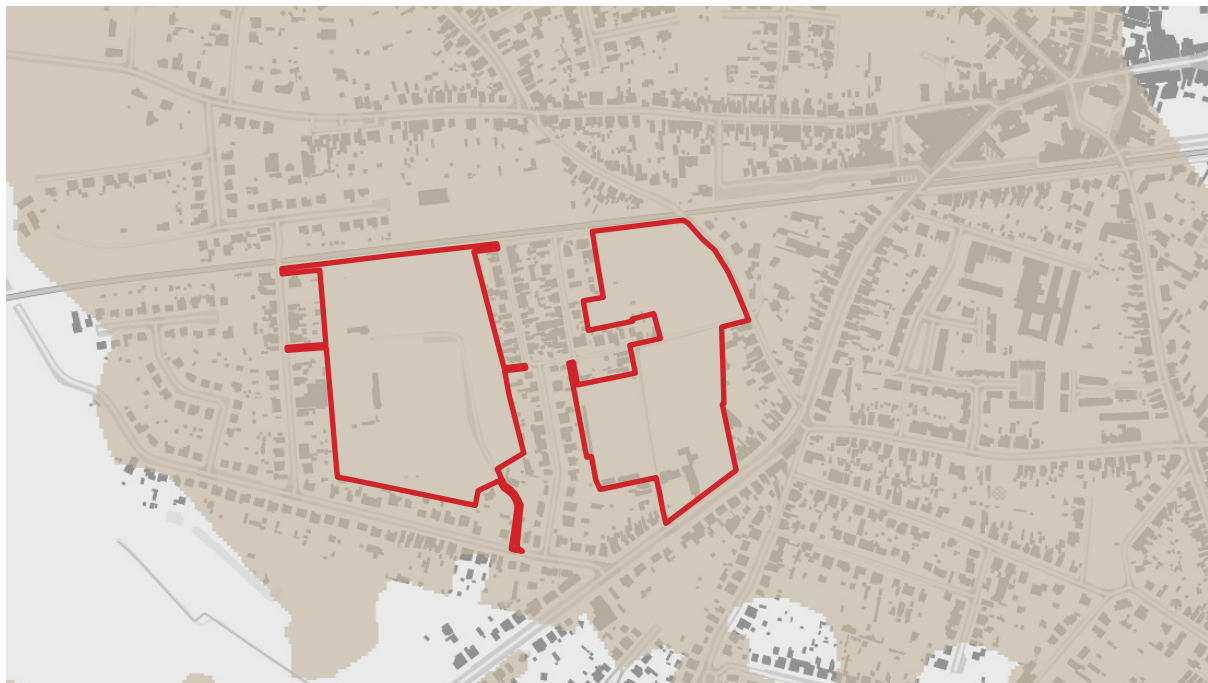
Er werden geen gebieden aangeduid die van nature overstroombaar (NOG) zijn of recent overstroomden (ROG). Uit de kaart met overstromingsgevoelige gebieden, NOG en ROG kan worden afgeleid dat het plangebied niet overstromingsgevoelig is. Bijkomende maatregelen (tov decreet) in functie van het verhinderen van overstromingen op het terrein zijn niet noodzakelijk, maar door regenwater in het plangebied te bufferen en te laten infiltreren kan de overstromingsgevoeligheid van de beken buiten het plangebied gereduceerd worden.

Infiltratiegevoelige gebieden





De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont voor het plangebied infiltratiegevoelige bodems. Dit wil zeggen dat ze geschikt zijn voor infiltratie. Er dienen dus geen bijkomende ingrepen genomen te worden dan het voorzien van voldoende mogelijkheid tot infiltratie.

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig



KAART 27 - INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

-  centraal gebied
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  collectief te optimaliseren buitengebied
-  individueel te optimaliseren buitengebied



KAART 28 - ZONERINGSPLAN ZUIVERINGSZONES (VMM)

beschrijving van het waterafvoerstelsel

Het plangebied behoort tot het zuiveringsgebied van Nijlen. Het volledige oostelijke plandeel bevindt zich in 'centraal gebied'. Hier is reeds een bestaande aansluiting op een zuiveringsstation aanwezig.

Het westelijk gedeelte van het plangebied ligt quasie volledig in een collectief te optimaliseren buitengebied. In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing van deze werken moet nog worden vastgelegd. Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein worden nu best al wachtleidingen voorzien om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten. De riolering die in deze zone aangelegd wordt, zal voorzien in een optimale scheiding van afvalwater en hemelwater.

BEOORDELING EFFECTEN WATER

Op meerdere plekken in het plangebied komt bijkomende bebouwing en verharding. Specifieke maatregelen met betrekking tot het bufferen en infiltreren van water worden daarom per deelgebied opgenomen:

Het westelijke gedeelte kent een beperkte wijziging wat betreft de verharding en bebouwing. Met het toevoegen van enkele bufferbekken worden extra inspanningen gedaan om de druk op het watersysteem stroom afwaarts te verlichten.

In het oostelijke plangebied wordt bijkomende verharding en bebouwing voorzien. Hier zullen diverse maatregelen in functie van het bufferen en infiltreren van water worden opgenomen (zie: 7/ Watertoets). Bovendien is de natuurlijke referentiesituatie van het plangebied vrij gunstig. De bodem is infiltratiegevoelig en er komen geen van nature overstroombare gebieden voor.

Ten opzichte van de referentietoestand en rekeninghoudend met de milderende maatregelen kan gesteld worden dat de realisatie van het RUP geen noemenswaardige negatieve impact zal hebben.



FOTO 1 - beperkte natte delen in huidige toestand

DISCIPLINE BODEM

bodemgebruik

Het plangebied kent een divers bodemgebruik. Zowel in het oostelijk als westelijk gedeelte van het plangebied is onbebouwd cultuurland aanwezig. De bodem is er doorheen de geschiedenis in gebruik genomen als landbouwgrond en kent deze functie nog steeds. Een gedeelte van de onbebouwde gronden wordt vandaag gebruikt als recreatieve ruimten. Een aantal voetbalclubs hebben hier oefen- en wedstrijdterreinen. De bijkomende infrastructuur (bebouwing, parking,...) is hieraan gekoppeld.

Bijkomend zien we in het oostelijke plangebied een aantal restpercelen die vandaag worden gebruikt als opslag- en braakliggende gronden. Het binnengebied wordt afgebakend door een bebouwingsstructuur die de Belgische verlinting en verkavelings-traditie illustreert. De gronden zijn hoofdzakelijk zandgronden. In tegenstelling tot de westelijke deelzone zal in dit deelgebied het bodemgebruik sterk veranderen.

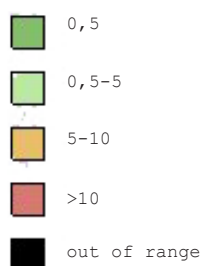
bodemkaart

Om na te gaan waarom een gebied al dan niet infiltratiegevoelig is kan de bodemkaart geraadpleegd worden. De samenstelling van de bodem geeft immers inzicht in hoe het water kan infiltreren.

Het plangebied behoort tot het ruimer afgebakende zandgebied. Op basis van de bodemkaart kan inzicht verkregen worden in de (freatische) grondwaterstand. Op basis daarvan werden drainageklassen opgesteld die de toestand van de drainage van de bodem weergeven. Het plangebied behoort tot de drainageklasse van de gebieden die zeer droog tot matig droog zijn. Het gebied is dus geschikt voor infiltratie. Maatregelen op dit vlak zijn niet nodig.



KAART 29 - BODEMKAART



KAART 30 - HELLINGENKAART

reliëf, hellingenkaart en erosiegevoelige gebieden

Het plangebied ligt op een hoger gelegen gebied tussen de valleien van de Grote en Kleine Nete. Het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer + 50 meter TAW.

Op lokaal vlak zijn er binnen het plangebied geen grote reliëfsprongen of gradiënten waar te nemen. Het terrein ligt nagenoeg vlak. Er is daarom geen risico op erosie ten gevolge van aflopend water.

De kaart met de actuele bodemerosie op kavelniveau toont geen problemen. Er zijn nauwelijks hellingen aanwezig binnen het plangebied. Er dienen met betrekking tot erosie geen maatregelen genomen te worden

BEOORDELING EFFECTEN BODEM

De verschillende 'bodem-kaarten' ondersteunen verder de bevindingen en conclusies die eerder rond discipline water werden gemaakt.

De samenstelling van de gronden is zeer gunstig voor het infiltreren van water. Door de gaafheid en het beperkte micro-reliëf is er ook geen risico op erosie.

De maatregelen rond het bufferen van water, die in het kader van de watertoets genomen worden (zie hoofdstuk 7/WATERTOETS), hebben een grote kans op slagen door de samenstelling van de bodem.



KAART 31 – EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

DISCIPLINE FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Binnen het plangebied en de omgeving zijn geen bijzondere beschermingen van kracht. Er zijn geen natuurgebieden aanwezig, geen vogelrichtlijngebieden, geen Habitat-richtlijngebieden en geen RAMSAR-gebieden. Ook de afbakeningen in het kader van het Vlaamse natuurbeleid (VEN/IVON) zijn niet aanwezig. Binnen het plangebied zijn er geen zones die een specifieke biologische waardering krijgen.

Het plangebied bevat, volgens de geraadpleegde gegevens geen kwalitatieve fauna, flora en biodiversiteit. De landschappelijke inrichting van het toekomstige plan kan de biodiversiteit, fauna en flora zeker ten goede komen.

BEOORDELING EFFECTEN

Ten opzichte van de referentietoestand kan gesteld worden dat:

- de principes uit het RUP meer garantie bieden op biodiversiteit
- er getracht wordt om bestaande bomen en bomengroepen te vrijwaren, dit kan eventuele bestaande maar niet gekende biodiversiteit op de sites vrijwaren.
- er vertrokken wordt van de bestaande kwaliteiten die in de randen te vinden zijn. Hierop wordt in het westelijke gedeelte verder gewerkt om een streekeigen parkstrook te maken.
- er in het oostelijk gedeelte specifieke ruimte wordt gemaakt om een diversiteit aan groen-elementen te voorzien.

DISCIPLINE LANDSCHAP

BESCHRIJVING EN ANALYSE

In het plangebied komen geen ankerplaatsen, relictzones, lijn- of puntrelict voor. Het plangebied is in de landschapsatlas niet opgenomen in een traditioneel landschap. De open ruimte heeft ook op provinciaal niveau geen uitgesproken waarde.

De natuurlijke en bosrijke omgeving rond de Visbeek vormt een van de belangrijke landschappelijke gehelen.

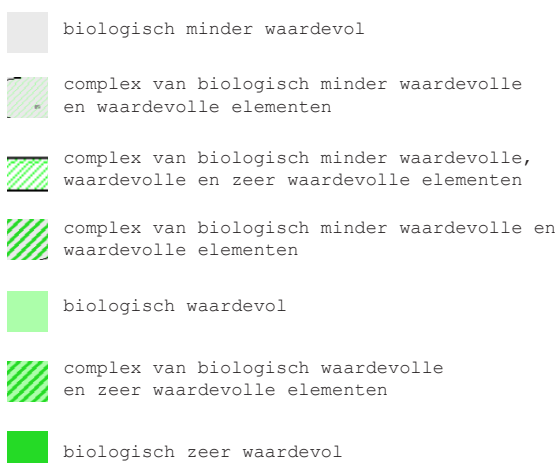
Het beeld van de binnengebieden wordt mede bepaald door de achterkanten van de private kavels. Op enkele plaatsen zien we kleinere bosgroepen die de kwaliteit van het binnengebied opladen.

BEOORDELING EFFECTEN

Het RUP heeft voor de discipline landschap geen significante nadelige effecten. Het RUP verscherpt de bestaande landschappelijke structuur en probeert de geleidelijke verrommeling van het aanwezige landschap tegen te gaan. In die zin heeft het RUP voor de twee deelzones een gunstig effect

- De sportvelden worden landschappelijk in hun omgeving ingebed. Er wordt een groene, streekeigen bomenmassa rondom rond toegevoegd. Deze buffert enerzijds de achterkanten en zorgt anderzijds voor een natuurlijkere beleving van het binnengebied.
- In het oostelijke binnengebied wordt zowel bij de private als de publieke buitenruimte maximaal rekening gehouden met de landschappelijke inbedding van het geheel. Door de afwezigheid van een bestaand kwalitatief landschap wordt er gekozen om per project een specifieke landschappelijke inrichting te kiezen die samen voor een nieuw kwalitatief bebouwd landschap zorgen.

Doordat de site vandaag niet ingebed is in een groter landschappelijk verhaal kan de toekomstige ontwikkeling een eigen verhaal creëren. Er wordt een landschappelijke kwaliteit toegevoegd in de binnengebieden. In die zin heeft het voorgestelde plan ook geen significante impact op het ruimere landschap.



KAART 32 - BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

DISCIPLINE ERFGOED**BESCHRIJVING EN ANALYSE**

In het plangebied komen geen beschermde monumenten of dorpsgezichten voor. Slechts één pand in het plangebied komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed van het Agentschap onroerend erfgoed. Het toelichtende gedeelte van het RUP bevat een bondige omschrijving van het erfgoedobjecten.

Het L-vormige gebouw op het hoekperceel kent vermeldingen die terug gaan tot de 15e eeuw. Het hoevegebouw werd sterk aangepast en tot woning verbouwd. De schuur met rieten schilddak is vandaag ingericht als bureau/kantoor maar staat leeg.

BEOORDELING EFFECTEN

Vanuit dit RUP worden geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline bouwkundig erfgoed veroorzaakt. De beoordeling van verbouwingen aan de panden die voorkomen op de inventaris vormt onderdeel van de bouwvraag. De L-vormige hoeve wordt met respect mee geïntegreerd in het RUP.

DISCIPLINE ARCHEOLOGIE**BESCHRIJVING EN ANALYSE**

Agentschap onroerend erfgoed, stelt dat er in het plangebied geen archeologische vondsten gekend zijn. De terreinen zijn hoofdzakelijk ongeroerd. Een aantal proefsleuven zullen in de toekomst meer uitsluitsel bieden. Het plangebied bevindt zich op droge zandige ruggen. Hier zijn soms plaggenbodems aanwezig.

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

BEOORDELING EFFECTEN

Er is geen kennis van archeologische waarden. De kans op archeologische vondsten is bijgevolg bestaand maar vrij klein. De kans op archeologische waarden is onbekend echter niet onbestaand. Door het voorzien van proefsleuven voor werkzaamheden zal een potentiële archeologische vondst gevrijwaard blijven.



FOTO 2 - GEDEELTE L-VORMIGE HOEVE - agentschap Onroerend Erfgoed'



- beschermde monumenten
- beschermde landschappen
- inventaris Agentschap onroerend erfgoed

KAART 33 - BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

DISCIPLINE GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

BESCHRIJVING EN ANALYSE

In het plangebied is geen SEVESO-inrichting aanwezig. Bovendien zijn in een straal van 2 km rond het plangebied geen SEVESO-inrichtingen aanwezig. Meer nog, binnen het hele grondgebied van de gemeente Nijlen is geen SEVESO-inrichting aanwezig. De dichtstbijzijnde SEVESO-bedrijven bevinden zich in Herentals. Voor dit RUP is daarom geen ruimtelijke veiligheidsrapportage noodzakelijk. Conform het besluit zal hierover echter advies aan de Cel Veiligheidsrapportage worden gevraagd.

Verder komen in het plangebied geen hinderlijke activiteiten voor. Meer nog, de beperkt hinderlijke activiteiten (opslag en het bijhorende vervoer van bouwmaterialen) zullen in de toekomst niet meer aanwezig zijn.

Het RUP beoogt in het westelijk plangebied de herinrichting tot een publiek toegankelijk gebied met nadruk op ontspanning en recreatie. De bestaande sportactiviteiten kennen veel aantrek. Dit RUP bestendigd de bestaande activiteiten.

BEOORDELING EFFECTEN

Het RUP garandeert dat er geen hinderlijke activiteiten in het plangebied kunnen komen. Een negatieve impact van de ontwikkeling van het gebied op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden rond het plangebied en voor de inwoners van de gemeente is niet te verwachten. Integendeel, de bestendiging van de sportvelden zorgt voor rechtszekerheid voor deze functie op deze locatie en komt de beleving van de bezoekers, de gezondheid van de sporters en de woonkwaliteit van de omwonenden zeker ten goede.

De recreatieve functies zijn laagdynamisch en zullen dus slechts een beperkte invloed, naar bijkomende drukte, hebben op hun omgeving.

DISCIPLINE GELUID

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Het plangebied ligt in de rand van de dorpskern en aan de spoorweg Lier-Herentals. Door de aanwezigheid van deze spoorverbinding kent de omgeving een kwaliteitsverlies van het omgevingsgeluid. De inplanting van de bebouwing speelt in op deze randvoorwaarde. De bebouwing vormt een geluidsbuffer naar de achtergelegen zones. Hierdoor wordt de hinder beperkt voor het maximaal aantal woningen. In het recreatiegebied worden geen nieuwe functies toegevoegd. De bestaande situatie wordt bestendigd.

BEOORDELING EFFECTEN

De geplande recreatieve functies zullen laagdynamisch van aard zijn. Ze zullen voor slechts een beperkte toename van het verkeersgeluid zorgen. De openluchtactiviteiten zullen een beperkte impact hebben op de geluidskwaliteit, er zullen geen grote verschillen zijn tov de referentietoestand. In het oostelijk deel wordt een laagdynamische woonontwikkeling toegevoegd waarbij een gedeelte van de bebouwing geluidsbufferend werkt.

Ten opzichte van de referentiesituatie genereert het RUP daarom geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline geluid.

DISCIPLINE SOCIALE ASPECTEN

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Voetbal brengt mensen samen. De verschillende verenigingen op deze locatie willen investeren. Dit RUP geeft hen rechtszekerheid voor deze investeringen.

Het binnengebied wordt verder ontwikkeld als een nieuwe publieke ruimte en functie in Nijlen. Er worden extra ondersteunende functies toegevoegd die het publiek karakter en de verblijfskwaliteit maximaliseert.

De woonontwikkelingen wensen niet verder te gaan op de bestaande anoniemere woontendens. Expliciete voorwaarden naar gemeenschappelijke buitenruimte kunnen ontmoetingen tussen burens bevorderen.

BEOORDELING EFFECTEN

Door een aantal randvoorwaarden te koppelen aan de inrichting van de nieuwe sportvelden (doorwaadbaarheid, publiek karakter,...) zal de site nog meer fungeren als een plek van (spontane) ontmoeting. Het nieuwe publieke karakter zal een gunstig effect hebben op de ontmoetingsmogelijkheden en ontspanningsmogelijkheden in de dorpsrand van Nijlen. Op die manier vervult het gebied een belangrijke sociale rol binnen de gemeente.

In het westelijke plangedeelte worden er voorwaarden aan de bouwopgaves gekoppeld. De woonontwikkelingen willen anonieme individuele verkavelingen voorkomen. Door woningen op verschillende manieren te koppelen rond gemeenschappelijke buitenruimte wordt ook hier de spontane ontmoeting bevorderd.

DISCIPLINE LUCHT

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Het plangebied ligt in de rand van de dorpskern. Zowel binnen het plangebied als in de ruimere omgeving komen geen functies voor die een bijzonder nadelig effect hebben op de luchtkwaliteit. Deze worden in het RUP ook niet toegelaten. De bestaande emissies zijn in hoofdzaak afkomstig van het geringe verkeer in de straten die het plangebied begrenzen. De voorgestelde functies in het plangebied zullen slechts in beperkte mate bijkomend verkeer aantrekken en aanleiding geven tot een zeer beperkte toename van de emissies.

BEOORDELING EFFECTEN

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline lucht veroorzaakt.

DISCIPLINE RUIMTELIJKE ORDENING

BESCHRIJVING EN ANALYSE

Vanuit de bestaande planologische context is het grootste gedeelte van het plangebied vandaag ingekleurd als Woonuitbreidingsgebied. De stedenbouwkundige voorschriften moeten enerzijds de bestaande activiteiten bestendigen en anderzijds de beoogde woonontwikkeling sturen.

Binnen het gemeentelijk structuurplan worden de plangebieden al aangeduid. Ze krijgen allebei een expliciete rol in de functionering van het dorpscentrum van Nijlen. De westelijke site vormt vandaag al een belangrijke recreatieve pool in Nijlen. Deze functie bestendigen en als openbaar gebied laten functioneren zorgt ervoor dat het RUP bijdraagt aan de publieke beleving van de dorpskern van Nijlen.

Recente beleidsdocumenten, structuurplan, atlas woonuitbreidingsgebieden en RUP kern van Nijlen, bevestigen het oostelijk woonuitbreidingsgebied als geschikte locatie om in de toekomst een groter woonproject te realiseren. Dit binnengebied is zeer gunstig gepositioneerd binnen de kern. De verlinting en verkaveling wordt met deze ontwikkeling tegengegaan. Er wordt gekozen voor inbreiding en verdichting om zo het open landschap van het buitengebied te vrijwaren.

BEOORDELING EFFECTEN

Het RUP ondersteunt de doelen vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en is er zeker niet mee in strijd. Het bevestigt de bestemming die reeds in het gewestplan zijn benoemd of het bestendigd de bestaande kern-ondersteunende activiteiten.

Het RUP zorgt uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van ruimtelijke ordening en veroorzaakt zeker geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline ruimtelijke ordening. Het RUP draagt bij aan de kernversterking die op alle niveaus van de structuurplannen naar voor wordt geschoven.

DISCIPLINE MOBILITEIT

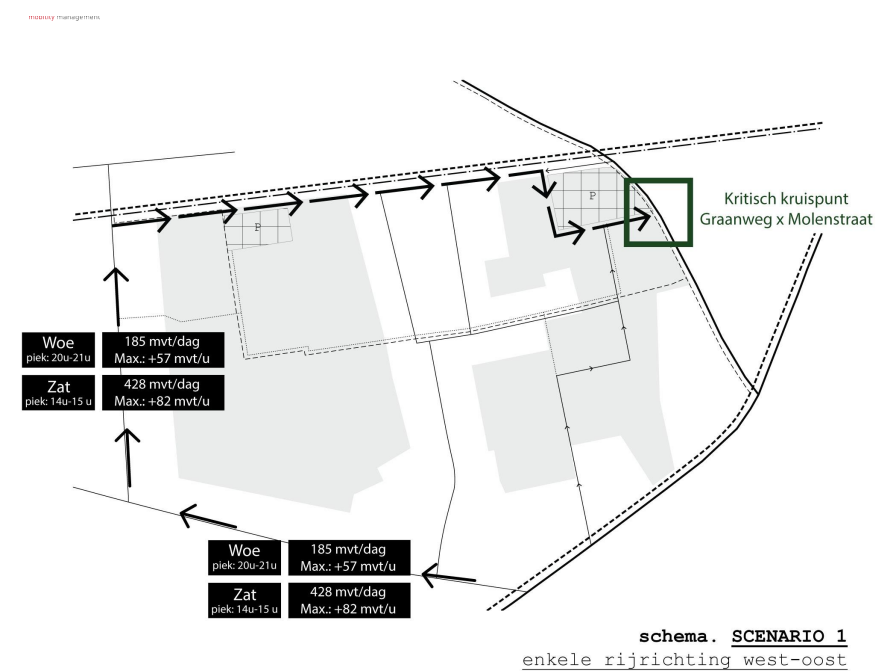
De nieuwe woonontwikkeling en het recreatiegebied zullen invloed hebben op de bestaande mobiliteitsstructuur. De toegangen worden veranderd, de bestaande stromen zullen veranderen, het aantal bewoners zal stijgen,...

Er werd een extern mobiliteitsbureau aangesteld om de te verwachten effecten mbt mobiliteit in te schatten. Om een goede inschatting te kunnen maken is uiteraard een inventaris van de bestaande toestand noodzakelijk. Aan de hand van tellingen rond het projectgebied en een bezettingsonderzoek op de site wordt de 'nulmeting' en de impact van de bestaande activiteiten in kaart gebracht. De stromen en parkeerbezetting worden in beeld gebracht op verschillende relevante momenten en plaatsen. Hier wordt rekening gehouden met het wedstrijden- en trainingschema van de verschillende voetbalploegen die vandaag actief zijn.

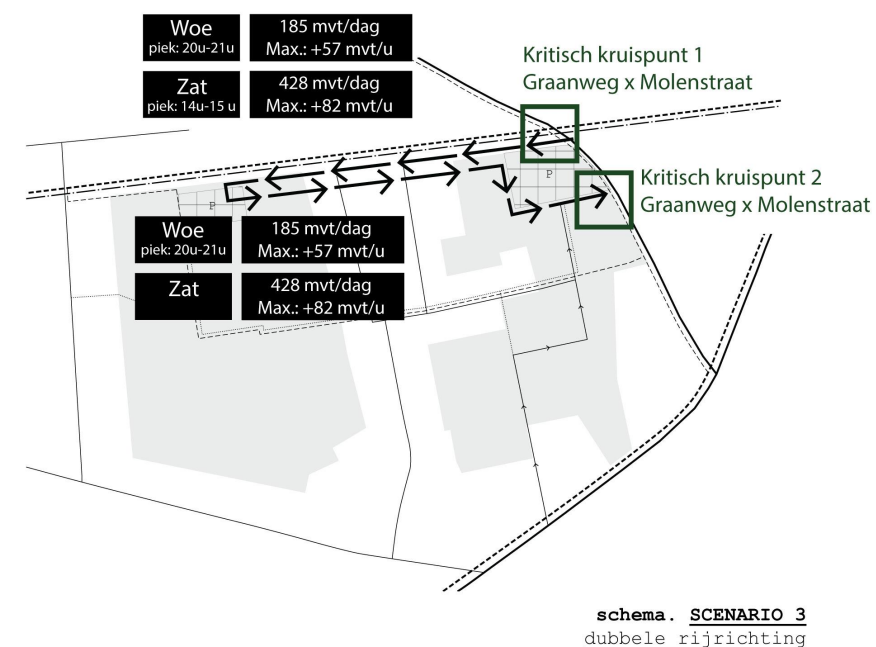
Deze bestaande situatie wordt aangevuld met prognoses voor het extra te verwachten verkeer door de ontwikkelingen van het RUP.

Al deze informatie wordt ten slotte geconfronteerd met de mobiliteitsscenario's uit het masterplan 'WOON-BAL'.

Voor de volledigheid wordt de mobiliteitsnota als bijlage toegevoegd.



KAART 34 - CIRCULATIE-SCENARIO 1 UIT MASTERPLAN



KAART 35 - CIRCULATIE-SCENARIO 3 UIT MASTERPLAN

conclusies

1. Parkeercapaciteit

Bij normale situaties zoals trainingen of jeugdmatchen is de parkeerbalans in evenwicht. Er is zelfs nog een overschot voor mocht de parkeervraag in de toekomst nog toenemen. Matchen van de A-ploeg brengen tweewekelijks een verhoogde parkeervraag met zich mee. In dergelijke situaties is de pendelparking nodig als overloopparking. Er dienen omkaderende maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de voetbalsupporters elders dan op de pendelparking zullen parkeren.

2. Gewenste ontsluiting

Zowel scenario 1 als scenario 3 kunnen probleemloos afgewikkeld worden. Scenario 1 zorgt echter voor een sterke toename van verkeer in een aantal woonstraten. Bij scenario 3 wordt dit verkeer geconcentreerd op de (deels) nieuw aan te leggen Graanweg. Voorwaarde bij scenario 3 is dat de weg voldoende breed aangelegd wordt. Het op- en afhalen van jeugdspelers zorgt immers voor veel kruisende wagens. Een rijloper van minimaal 4,5 meter breedte en langs beide zijden obstakelvrije zones van minstens 2,5 meter is hiervoor aanbevolen. Aanvullend dient er ook een parkeerverbod ingesteld te worden op de Graanweg. Indien de hiervoor genoemde voorwaarden voor scenario 3 kunnen worden gerealiseerd, geniet dit scenario de voorkeur.

3.1 Omkaderende maatregelen

Parkeerverbod

Er dient ook een parkeerverbod ingesteld te worden op de Graanweg, enerzijds om te vermijden dat de effectieve breedte voor kruisend verkeer beperkt wordt en anderzijds om te vermijden dat supporters langs de Graanweg zouden parkeren in plaats van op de pendelparking.

Afdwingen gewenste circulatie

Momenteel rijdt het voetbalverkeer richting voetbalvelden via de N13 en de Goorstraat. Indien er geen ondersteunende maatregelen genomen worden zullen veel mensen deze gewoonte wellicht blijven behouden en in de toekomst via de Goorstraat en de Voetbalstraat richting Graanweg rijden. Dit terwijl de gewenste circulatie via de Molenstraat en de Graanweg loopt. Om de gewenste circulatie via de Graanweg en de Molenstraat af te dwingen dienen ondersteunende maatregelen onderzocht te worden in overleg met de omwonenden. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van sterke communicatie of met meer harde sturende maatregelen zoals bijvoorbeeld een knip in het midden van de Voetbalstraat

Afdwingen gewenst parkeergedrag

Indien de parking van de voetbalcluster volzet is dient de pendelparking als overloopparking gebruikt te worden. Om ongewenst parkeergedrag in de omliggende straten te vermijden dient in de eerste plaats ingezet te worden op het sensibiliseren van voetbalsupporters en ouders van spelertjes. Op die manier kan de noodzaak aan sturende maatregelen misschien vermeden worden. Indien er toch ongewenst parkeergedrag zou ontstaan dienen in overleg met de omwonenden sturende maatregelen uitgewerkt te worden. Een strikte handhaving is in dat geval noodzakelijk, in het bijzonder tijdens voetbalmatchen van de A-ploeg. De verhuis van het A-veld en eventuele sturende parkeermaatregelen kunnen tevens een momentum creëren om de modal split van de voetbalsupporters te gaan verduurzamen.

MER-SCREENINGS-ADVIEZEN

Op vrijdag 28 januari 2016 werd het dossier m.e.r.-screening met het voorontwerp RUP Woon-Bal overgemaakt aan de dienst MER voor een pré-advies en voor het verkrijgen van de lijst van de adviesinstanties. Het preadvies en de lijst werden verkregen op 5 februari 2016. De aanbevelingen van het pré-advies werden, integraal verwerkt in het 'verzoek tot raadpleging'.

Op basis van de lijst aangeleverd door de dienst MER werd op datum van 12 februari 2016 het 'verzoek tot raadpleging' overgemaakt aan onderstaande adviesinstanties. Het verzoek tot raadpleging bestaat uit de aangepaste m.e.r.-screening geïntegreerd in het voor-ontwerp RUP dat tegelijk voorlag voor advies ter voorbereiding van de plenaire vergadering.

Lijst van aangeschreven instanties

1. Vlaamse overheid, Agentschap Ruimte Vlaanderen
2. Vlaamse overheid, Agentschap Innoveren en Ondernemen
3. Vlaamse overheid, Agentschap Onroerend Erfgoed
4. Vlaamse overheid, Sport Vlaanderen
5. Vlaamse overheid, Departement landbouw en visserij
6. Vlaamse overheid, Agentschap Wonen Vlaanderen
7. Vlaamse overheid, Departement Mobiliteit en openbare werken
8. Provincie Antwerpen, Dienst ruimtelijke planning

Uitgebrachte adviezen

Binnen de voorziene termijn van 30 dagen hebben volgende organisaties een advies uitgebracht. Na de organisatie van een herinneringsperiode aangetekend schrijven van april 2016 heeft niemand gereageerd.

Volgende adviezen werden uitgebracht:

INSTANTIE	ADVIES
Agentschap Ruimte Vlaanderen	GUNSTIG
Agentschap Innoveren en Ondernemen	GUNSTIG
Agentschap Onroerend Erfgoed	GUNSTIG
BLOSO, Sport Vlaanderen	GUNSTIG
Departement landbouw en visserij	GEEN ADVIES
Agentschap Wonen Vlaanderen	GEEN ADVIES
Departement Mobiliteit en openbare werken	GEEN ADVIES
Provincie	GUNSTIG

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Woon-Bal hebben de instanties die gereageerd hebben, het 'verzoek tot raadpleging' door genomen en hun advies overgemaakt. Alle uitgebrachte adviezen stellen dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht en dat het 'onderzoek naar significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd en voldoende beschreven is.

In bijlage wordt het verzoek tot raadpleging en alle uitgebrachte adviezen opgenomen.

CUMULATIEVE EFFECTEN

Gezien het verschil tussen het huidig en toekomstig gebruik, de beperkte plan-perimeter, de lopende initiatieven en de dynamiek in de omgeving worden geen cumulerende milieueffecten verwacht.

BEKNOPT MOTIVATIE

Mits het toepassen van de geldende regelgeving en een goed architecturaal en landschappelijk ontwerp, dat een goede inpassing in het dorpsgeheel nastreeft, kunnen de effecten in het algemeen, maar specifiek voor Nijlen, positief zijn.

CONCLUSIE

Vermits het gemeentelijk RUP 'WOON-BAL':

1. geen kader vormt voor bijlage I of bijlage II projecten (overeenkomstig art. 4.23. § 2.1 van DABM) en geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling behoeven (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM),
2. het een klein gebied behelst met lokale functies,
3. en geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken voor de verschillende (MER)disciplines,
4. Rekening houdend met de uitgebrachte adviezen (zie bijlage) dient er besloten te worden dat bij de uitvoering van het voorliggende 'RUP Woon-Bal' geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht en dat het 'onderzoek naar de significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd en voldoende beschreven is. Tevens beoogt het ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een klein gebied en op lokaal niveau.

Na de behandeling van de adviezen uit het 'verzoek tot raadpleging' dient beoordeeld te worden dat de opmaak van een plan-MER voor het 'RUP Woon-Bal' te Nijlen redelijkerwijs geen bijkomende informatie zal opleveren.

Hierdoor voldoet dit RUP meerdere malen niet aan de voorwaarde voor plan-MER-plichtigheid. De opmaak van een plan-MER is bijgevolg niet noodzakelijk.

7/ WATERTOETS

BESCHRIJVING EN BEOORDELING EFFECTEN

Conform artikel 8 van het decreet inzake integraal waterbeleid moet het RUP in het kader van de planvorming en het vergunningenbeleid getoetst worden op de watergerelateerde aspecten.

Watertoets op planniveau

De realisatie van het RUP brengt, in het westelijk plandeel, geen grote toename van de verharde oppervlakte met zich mee.

In het oostelijk plandeel wordt extra bebouwing en verharding toegestaan. De verschillende deelgebieden en de voorgestelde maatregelen worden hierna besproken.

Watertoets op projectniveau

Op planniveau worden duidelijke voorwaarde meegenomen mbt water. Het meenemen van de voorwaarde op planniveau vergroot de uiteindelijke integratie van water in het project.

Een tweede toetsing situeert zich op het inrichtings- en kavelniveau en zal gebeuren in een latere fase, wanneer meer nauwkeurige technische informatie beschikbaar is met betrekking tot de uitvoering van de diverse bouwwerken. Dit situeert zich op het vergunningenniveau, in het kader van de aanvragen van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Conform art. 8 van het decreet integraal waterbeleid moet deze informatie voor concrete projecten aangeleverd worden bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

recreatie:

In de zone voor recreatie is er vandaag quasi geen bebouwing aanwezig. Ook de verharding is zeer beperkt. Om de activiteiten binnen de zone beter te faciliteren of zelfs mogelijk te maken worden er een aantal maatregelen binnen de voorschriften opgenomen. Deze maatregelen impliceren een toevoegen van verharde of water-ondoorlatende materialisatie. De padenstructuur wordt voorzien in half-verharding en is in oppervlakte vrij beperkt in verhouding met het gebied. Voor de parkeergelegenheden worden ook voorzieningen getroffen. Hier wordt het maximaal aantal parkeerplaatsen vastgelegd. Er dienen voorzieningen getroffen te worden om het water natuurlijk te laten infiltreren of te bufferen.

wonen:

Vandaag wordt deze zone gekenmerkt door diverse braakliggende terreinen of gronden die als landbouwgronden worden gebruikt. Het percentage van ondoordringbare gronden zal door het toevoegen van woningen en wegenis bijgevolg toenemen. De maximale grondinname van de bebouwing wordt, net zoals de collectieve verharde ruimte, in de voorschriften vastgelegd. Aan de hand van de maatregelen rond buffering en infiltratie per bouwzone wordt de impact beperkt. De extra verharding en ondoorlatende materialen worden gecompenseerd door extra maatregelen voor infiltratie en buffering.

pendelparking:

De pendelparking is vandaag een braakliggend perceel dat organisch gebruikt wordt voor de opslag bouw-gerelateerde materialen. De voorschriften moeten de effecten van het water op ondoorlatende materialen beperken.

MAATREGELEN

Het deelbekken kent geen grote problemen op het vlak van wateroverlast. Het deelbekken van het Netebekken heeft over het algemeen een zandige bodem: dit biedt heel wat mogelijkheden om het hemelwater ter plaatse vast te houden en te laten infiltreren in de bodem. Voldoende ruimte voor water voorzien is in dat verband van groot belang. Zowel de vallei van de Grote als de Kleine Nete is vrij natuurlijk ingericht met natuurlijk infiltratiezones. De ruimte wordt best gereserveerd binnen het plangebied, zo kan het watersysteem stroomafwaarts ontlast worden. Door deze al vanaf het begin in het planproces te voorzien kunnen problemen met wateroverlast later vermeden worden.

Het bekkenbeheerplan van het Netebekken voorziet geen lokaliseerbare maatregelen binnen het plangebied. Maar conform het bekkenbeheerplan en het Waterdecreet kunnen binnen het plangebied aanvullende maatregelen opgenomen worden. Elke ingreep in het plangebied dient immers te voldoen aan de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening m.b.t. de opvang en afvoer van hemelwater. Het decreet hanteert het algemeen uitgangsprincipe dat hemelwater op volgende wijze, in volgorde van prioriteit, wordt aangewend:

1. Opvang voor hergebruik;
 2. Infiltratie op eigen terrein;
 3. Buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
 4. Lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.
- Volgende maatregelen worden per deelzone voorgesteld:

westelijk plangebied:

De afwatering in de voetbalcluster is essentieel voor het goed functioneren ervan. Er wordt gewerkt met het bufferen en infiltreren van het regenwater op eigen terrein. De gracht en de wadi maken dit mogelijk. De gracht situeert zich zuidwaarts/lager gelegen van de

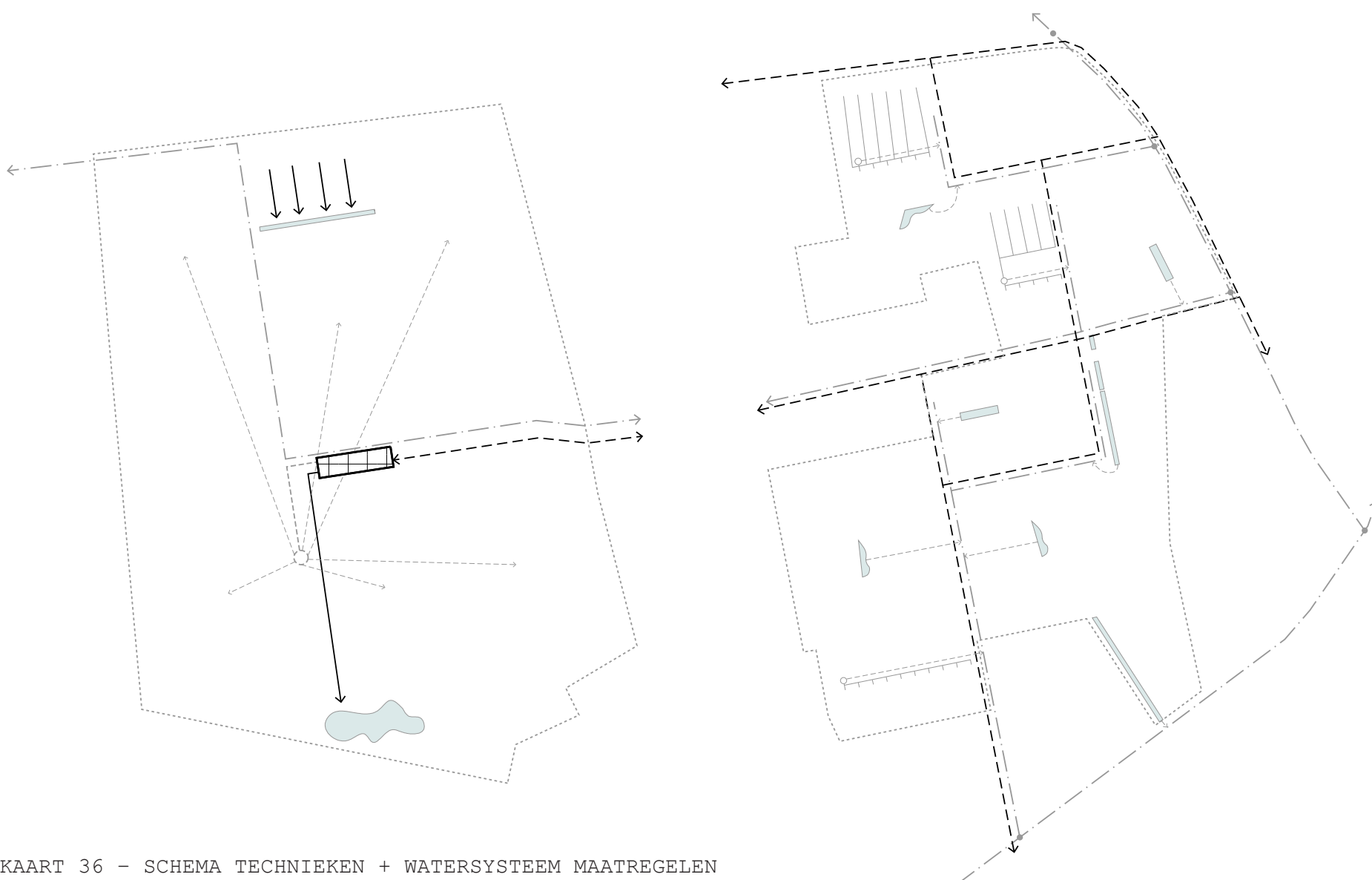
parking. De parking is uitgevoerd in een vlakke verharding en laat dus geen infiltratie toe. Doordat deze in een kleine helling ligt, maakt de parking het mogelijk om het water wel af te voeren naar de buffer- en infiltratiegracht. De nabijgelegen voetbalvelden ondervinden hierdoor minder last van eventuele plasvorming.

Het terrein waar de voetbalcluster ingepast zal worden ligt op een flauwe helling. Momenteel bestaat er de kans dat bij hevige regenval plassen worden gevormd op het laagste punt van het terrein waardoor sommige speelvelden onbruikbaar worden verklaard. Om dit te voorkomen wordt er in het zuidelijke deel van de bosrand een wadi voorzien. Het overtollige regenwater en het regenwater dat opgevangen wordt op de daken van de nieuwe bebouwing (kantine, clublokaal, tribune) wordt naar deze wadi afgevoerd. De wadi ligt ver genoeg van de voetbalvelden zodat deze niet onder water komen te staan. De wadi zorgt voor extra infiltratie en wanneer nodig buffering van het regenwater. Deze vormt tevens een aanleiding als speelelement in de parkrand.

oostelijk plangebied

In de planningsfase en op deze schaal wordt het hergebruik van water niet gespecificeerd. Dat zal op projectniveau per bouwveld opgenomen worden.

Infiltratie en buffering wordt wel opgenomen. Voor elk woningtype wordt een eigen afwateringssysteem naar voor geschoven. Een wadi (woontuin), een infiltratiegracht (woonpark), een waterbassin (woonhof) en een ondergronds collectief reservoir of verschillende geschakelde waterreservoirs (woonerf) zorgen ervoor dat zoveel mogelijk regenwater wordt gebufferd en geïnfiltreerd op eigen terrein en kan eventueel kan worden hergebruikt. Gescheiden van dit hemelwater wordt het huishoudelijk afvalwater afgevoerd via het openbare rioleringsnetwerk, samen met een eventuele overloop van het regenwaternetwerk.



8/ BIJLAGES

A/UITGEBRACHTE ADVIEZEN MER-SCREENING



Departement MOW

Graaf de Ferrarisgebouw

Koning Albert II-laan 20 bus 2

1000 Brussel

Datum mededeling 15-2-2016	Uw bericht van /	Uw kenmerk	Ons kenmerk RUP woon-bal
Contactpersoon Maarten Horemans	Functie Diensthoofd Ruimte	Rechtstreeks nummer 03 410 02 11	E-mail Maarten.horemans@nijlen.be

Onderwerp: RUP "Woon-bal" te Nijlen

Uitnodiging plenaire vergadering: 29 maart 2016 om 10:00 u

Geachte,

Wij hebben het genoegen u uit te nodigen op de plenaire vergadering over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "woon-bal" te Nijlen.

De vergadering vindt plaats op **29 maart 2016 om 10:00u** in zaal Shaanix in het **provinciehuis**, Desguinlei 100 te 2018 Antwerpen.

Als bijlage vindt u het voorontwerp.

Gelijktijdig met deze uitnodiging wordt het verzoek tot raadpleging aan u bezorgd. Indien u opmerkingen heeft die te maken hebben met het onderzoek naar milieueffecten, kan u deze geven in een afzonderlijk advies.

Indien uw bestuur/dienst niet aanwezig kan zijn, hadden wij graag tegen vermelde datum uw eventuele opmerkingen schriftelijk ontvangen.

Hoogachtend,

Maarten Horemans
De stedenbouwkundig ambtenaar
in opdracht van de gemeentesecretaris
d.d. 17/09/2015



Paul Verbeeck
De burgemeester

Van: Noordman, Annemie [mailto:annemie.noordman@vlaio.be]

Verzonden: maandag 14 maart 2016 9:42

Aan: HOREMANS Maarten

Onderwerp: verzoek tot raadpleging RUP 'Woon-Bal' te Nijlen

Geachte heer Horemans,

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO) ontving ter advisering het verzoek tot raadpleging in het kader van het RUP 'Woon-Bal' te Nijlen.

Het VLAIO heeft geen specifieke opmerkingen of aandachtspunten in verband met dit plan of programma in het kader van de procedure 'verzoek tot raadpleging' zoals voorzien in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene maatregelen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's.

Uiteraard behoudt het VLAIO haar eventuele advies- of bezwaarmogelijkheden in het kader van andere procedurestappen die gezet worden.

Met vriendelijke groeten,

Annemie Noordman

Accountmanager Ruimtelijke Economie

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Dienst Ruimtelijke Economie

T +32 3 260 87 16, F +32 3 260 87 07

annemie.noordman@vlaio.be

Lange Lozanastraat 223, 2018 Antwerpen

www.vlaio.be



////////////////////////////////////

08/03/2016

Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0)2 209 45 11

gemeente Nijlen
t.a.v. Maarten Horemans
Kerkstraat 4
2560 Nijlen

www.sport.vlaanderen

Uw brief van 15/02/2016
Uw ref.: RUP woon-bal
Onze ref.: DVB/FP/TVDB/2016_584_M

Betreft: Advies bij de merscreening van het Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan "Woon-bal" te Nijlen

Geachte,

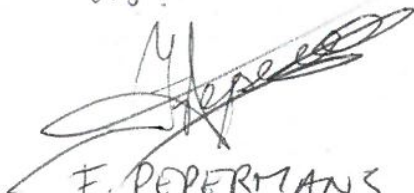
Wij ontvingen uw aanvraag voor advies bij de merscreening van het Gemeentelijke RUP "Woon-bal" te Nijlen.

Wij hebben geen opmerkingen bij de inschatting van de mogelijke milieueffecten.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@sport.vlaanderen of Tom Vandebroek: 02 209 46 08 – tom.vandebroek@sport.vlaanderen

Hoogachtend,

U.v.



F. PEPERMANS
Diederik Van Briel
Directeur afdeling Infrastructuur.



SPORT. VLAANDEREN

Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0)2 209 45 11

www.sport.vlaanderen

Uw brief van 15/2/2016
Uw ref.: RUP woon-bal
Onze ref.: DVB/FP/TVDB/2016_584_R

08/03/2016

gemeente Nijlen
t.a.v. Maarten Horemans
Kerkstraat 4
2560 Nijlen

Betreft: Advies en uitnodiging plenaire vergadering van het Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan "Woon-bal" te Nijlen

Geachte,

Wij ontvingen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 29 maart 2016 van het Gemeentelijke RUP "Woon-bal" te Nijlen. Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ er momenteel binnen het plangebied een planologisch conflict bestaat tussen de sportinfrastructuur (voetbalvelden) en de bestemming als woonuitbreidingsgebied;
- ✓ het GRS inzet op de aansluiting van sportinfrastructuur bij de kernen en inbedding hiervan in het woonweefsel;
- ✓ de voetbalvelden in het plangebied gelegen zijn binnen de woonkern;
- ✓ de jeugd- en oefenvelden (in het westelijk binnengebied) en het wedstrijdveld (in het oostelijk binnengebied) in het RUP geclusterd worden in het westelijk binnengebied;
- ✓ op deze manier een efficiënter ruimtegebruik mogelijk is, zowel voor de voetbalclub als voor de omliggende woonwijken;
- ✓ de westelijke voetbalsite een publieke plek wordt met een clubgebouw als centrale ontmoetingsplek en een goede ontsluiting via fiets- en wandelpaden;
- ✓ de kleine voetbalvelden gebruikt kunnen worden voor speelpleinwerking of jeugdbewegingen en er ook een speeltuin wordt voorzien.

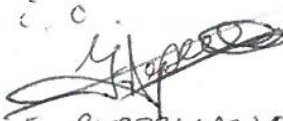
Advies

Het is belangrijk dat in of nabij woonkernen, naast ruimte voor clubgebonden sporten, ook voldoende toegankelijke openbare ruimte beschikbaar is met recreatiemogelijkheden voor de niet-clubgebonden sporter en recreant (speel- en sportveldjes, speeltuin, wandel- en fietspaden,...). In het voorliggende RUP wordt hieraan tegemoet gekomen. Ook biedt dit RUP rechtszekerheid voor de betrokken voetbalclub.

Sport Vlaanderen adviseert het ruimtelijk uitvoeringsplan "Woon-bal" dan ook positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@sport.vlaanderen of Tom Vandebroek: 02 209 46 08 – tom.vandebroek@sport.vlaanderen

Hoogachtend,


F. PEPERMANS

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid

Lange Kievitstraat 111-113 bus 53
2018 ANTWERPEN

T 03 224 62 10

www.onroenderfgoed.be

cbs - Nijlen

Kerkstraat 4

2560 NIJLEN

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
15/02/2016	RUP Woon-Bal	4.002/12026/99.73	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Sofie Debruyne		03 224 62 98	23/03/2016
sofie.debruyne@rwo.vlaanderen.be		0473 96 70 71	

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Woon-Bal te Nijlen

Geacht college,
Geachte heer Horemans,

Voor de plenaire vergadering op 29/03/2016 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van het RUP Woon-Bal.

Bij de MER-screening en de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen vanuit de discipline archeologie:

- Bij de juridische context ontbreekt een verwijzing naar het Onroenderfgoeddecreet (2013), dat van toepassing is op de disciplines landschappen, archeologie en bouwkundig erfgoed. Voor de discipline archeologie treedt het Onroenderfgoeddecreet in 2016 gefaseerd in werking. Momenteel bevinden we ons nog in een overgangperiode van het Archeologiedecreet (1993) naar het Onroenderfgoeddecreet (2013), maar gezien de timing, zullen de bepalingen van het Onroenderfgoeddecreet, en dan met name deze over archeologie in hoofdstuk 5, van toepassing zijn op ontwikkelingen die plaatsvinden in het kader van voorliggend RUP. U vindt een verduidelijking op onze website (<https://www.onroenderfgoed.be/nl/beleid-en-regelgeving/decreten/huidige-regelgeving/>).

- Binnen het kader van het Onroenderfgoeddecreet wordt het graven van proefsleuven niet meer 'gevraagd door de dienst erfgoed' (p. 75), maar is dit gekoppeld aan de opmaak van een archeologienota. Voor alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die **vanaf 1 juni 2016** worden ingediend, dient afgetoetst te worden of een archeologienota vereist is. Zo ja, dan dient deze toegevoegd te worden aan

de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, wat betekent dat (een deel van) het archeologisch traject al dient doorlopen te zijn vooraleer men de aanvraag indient.

- Gelieve de Centrale Archeologische Inventaris (CAI) te raadplegen en aan te geven of daarin archeologische waarden zijn opgenomen uit het onderzoeksgebied en/of de nabije omgeving. Indien de CAI geen gekende archeologische waarden aanduidt binnen de perimeter van het RUP, impliceert dit niet dat 'de kans op archeologische vondsten bestaand maar vrij klein is' (p. 75), maar enkel dat dit nog een onbekende factor is.

- De benamingen 'VIOE' en 'Onroerend Erfgoed, dienst archeologie' moeten vervangen worden door 'agentschap Onroerend Erfgoed'.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande bemerkingen adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed dit RUP en de MER-screening **gunstig**.

Met vriendelijke groeten

Marc De Borgher
Provinciaal Directeur



**Provincie
Antwerpen**

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

Gemeentebestuur Nijlen
Kerkstraat 4
2560 Nijlen

datum 17 maart 2016
ons kenmerk GemRUP-2016-0004 - Poststuk PU-2016-00013259
contactpersoon VAN HOOFF Tine | T 03 240 68 36
Tine.VANHOOF@provincieantwerpen.be
onderwerp Gemeentelijk RUP 'RUP Woon-bal' te Nijlen:
Advies n.a.v. plenaire vergadering

Geachte,

Als bijlage vindt u het advies van de deputatie in het kader van de plenaire vergadering van 29 maart 2016.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009) voorziet, naast het huidige advies dat wordt uitgebracht in het kader van de plenaire vergadering, ook een advies in het kader van het openbaar onderzoek.

Op basis van mogelijke wijzigingen die worden aangebracht aan het plan of nieuwe elementen kan het advies dat wordt uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek afwijken van huidig advies. Indien nodig kunnen hierbij ook opmerkingen worden geformuleerd die niet rechtstreeks betrekking hebben op de overeenstemming met het RSPA of de provinciale RUP's.

Hoogachtend.

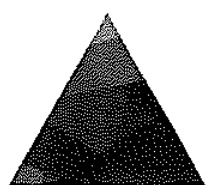
Namens de deputatie

Namens de provinciegriffier
In opdracht

Wim Lux
Departementshoofd

De gedeputeerde,

Luk Lemmens



Provincie
Antwerpen

Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit
Dienst Ruimtelijke Planning

***Nijlen - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Woon-bal'***

ADVIES d.d. 17 maart 2016 n.a.v. plenaire vergadering

1. Vormvereisten en procedure

1.1. Vormvereisten

Het plan voldoet aan de vormvereisten van artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20 augustus 2009), met uitzondering van de beslissing van de dienst MER met betrekking tot de milieueffecten. Er is nog geen beslissing genomen.

1.2. Procedure

De plenaire vergadering over het RUP 'RUP Woon-bal' wordt gehouden op 29 maart 2016.

1.3. Aandachtspunten voor besluitvorming

1.3.1. Op te heffen verkavelingen

Indien het RUP verkavelingen volledig of gedeeltelijk opheft, moet dit vermeld worden in zowel het besluit van de voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling.

1.3.2. Waterparagraaf

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een motivering opgenomen te worden waaruit blijkt dat een watertoets uitgevoerd is (zogenaamde waterparagraaf).

1.3.3. Procedurestappen inzake het MER

Zowel in het besluit van voorlopige vaststelling als in het besluit tot definitieve vaststelling dient een overzicht van de verschillende stappen van de plan-MER-screening opgenomen te worden. Het gaat om de volgende gegevens:

- datum aanschrijven dienst Mer;
- datum aanschrijven adviesinstanties + vermelden van de termijn van de terinzagelegging (= 30 dagen);
- datum opsturen van het dossier aan de dienst Mer;
- datum + (samenvattende) weergave van de beslissing van de dienst Mer.

1.3.4. Behandelen en verwerken bezwaren bij openbaar onderzoek

In het besluit van de definitieve vaststelling moet samenvattend worden weergegeven hoe is omgegaan met de bezwaren en de adviezen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. Er dient

minimaal weergegeven te worden op welke wijze de gemeenteraad zich al dan niet (geheel of gedeeltelijk) aansluit bij het advies van de gecoro.

2. Bespreking

2.1. Verenigbaarheid met beleidskader

2.1.1. Hoger beleidskader

Overeenstemming RSPA, PRUP's en andere plannen.

Ruimte Vlaanderen brengt advies uit inzake de overeenstemming met het RSV, de relevante gewestelijke RUP's (in opmaak) en het Vlaams beleidskader.

2.1.2. GRS

Het GRS van Nijlen bevat volgende bindende bepalingen:

- b. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen of masterplannen op voor de realisatie van de woningbouwprogrammatie.
- c. De gemeente stelt een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de herbestemming van woongebied en woonuitbreidingsgebied naar open ruimte conform de woningbouwprogrammatie.
- d. De gemeente engageert zich om bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of masterplannen voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden een gelijkwaardige oppervlakte woon- of woonuitbreidingsgebieden te herbestemmen of al vooraf te hebben herbestemd naar een open ruimte functie."

Richtinggevend stelt het GRS met betrekking tot de gewenste nederzettingsstructuur dat de verdichting zich hoofdzakelijk moet concentreren in de kern van Nijlen. De aanwezigheid van voorzieningen, in het bijzonder het station, vormt daarvoor de basis. Binnen het plangebied wordt het woongebied (gebied 8a) beschouwd als een goedgelegen binnengebied en het woonuitbreidingsgebied (gebied 8b) als een centraal gelegen gebied met potenties voor kernversterking. Ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied staat geprogrammeerd voor de tweede fase, voorzien in de periode 2017-2022. Het woonuitbreidingsgebied waar momenteel de terreinen van de voetbalclub liggen (gebied 13) , wordt herbestemd in functie van de versterking van het lokaal voorzieningenniveau. Deze zone 'Goorstraat' maakt deel uit van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Richtinggevend stelt het GRS dat een RUP kan worden opgemaakt gericht op de rechtszekerheid van de lokale (voetbal)sport, het bestendigen van het openlucht recreatief karakter, het beperken van bijkomende infrastructuur en het vermijden van de ontwikkeling van hoogdynamische sportcomplexen die het lokaal niveau overstijgen.

Het GRS stelt eveneens dat de gemeente wil waken over de fasering, door nieuwe ontwikkelingen niet vooraf mogelijk te maken: "Er wordt geopteerd om een aantal gebieden in woonuitbreidingsgebied niet te ontwikkelen voor 2017. In Nijlen-centrum betreft het de gebieden Doelstraat - Ophoven 1 (8b), Bovenstraat - Dorsel (9) en Klokkenlaan 1 (12a). De gemeente zal geen ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken die de ontwikkeling van het gebied voor 2017 mogelijk maakt. Het is evenmin de bedoeling dat deze gebieden voor die periode worden ontwikkeld in functie van de creatie van een voldoende aanbod aan sociale woningen. De gemeente kan er bij de betrokken huisvestingsmaatschappijen voor ijveren het aanbod aan sociale woningen nodig voor de realisatie van het sociaal objectief op andere plekken te realiseren. Tevens kan zij beslissen geen wegenis goed te keuren die de ontsluiting van deze gebieden mogelijk maakt."

2.2. Inhoudelijke bespreking

De gemeente geeft aan dat het RUP één van de instrumenten is die zij hanteert om kwalitatieve ontwikkeling van de zone mogelijk te maken. Stedenbouwkundig ontwerp krijgt hier een belangrijke rol. Het RUP bevat een aantal kwalitatieve principes, zoals het voorzien van diverse woonvormen, het koppelen van woningen, gemeenschappelijke faciliteiten, het opwaarderen van erfgoed en ruimte voor water.

2.2.1. Fasering woonontwikkelingen

Het GRS stelt een duidelijke fasering van de geprogrammeerde woonontwikkelingen voorop. Het woonuitbreidingsgebied kan volgens het GRS niet worden ontwikkeld voor 2017. Er zijn andere gebieden die in de eerste fase, voor 2017, kunnen ontwikkeld worden. Wat is hiervan de stand van zaken? Waarom wordt voor het woonuitbreidingsgebied 8b nu al een RUP opgemaakt? Hoe past dit RUP in de uitvoering van de woningprogrammatie? Welke dichtheid is mogelijk in het plangebied? Deze mag niet te laag zien om kernversterkend te zijn, maar het kan ook niet de bedoeling zijn om meer woonaanbod te creëren dan dat er behoefte is.

2.2.2. Mobiliteit

Het plangebied ligt vlak bij het station. Het is een goede locatie voor voorzieningen en verdichting. Het RUP voorziet relatief veel parkeerplaatsen. Voor de dagelijkse werking van de voetbalcluster is er ruim voldoende aanbod en zelfs bij regelmatige wedstrijden volstaan het aantal parkeerplaatsen dat het RUP mogelijk maakt binnen het recreatiegebied nagenoeg. De parkeerbehoefte voor het woongebied, berekend op 1,5 plaatsen per woning, moet worden opgevangen op de eigen terreinen. Daarnaast is er ruimte voor een bezoekersparking. De parking van het station blijft behouden maar wordt verkleind ten opzichte van de bestaande bestemmingszone en kan multifunctioneel worden gebruikt.

Heeft de gemeente het aanbod in het geheel bekeken? Heeft de gemeente hierbij rekening gehouden met de ligging aan het station, een ideale locatie om te streven naar een verminderd autogebruik? Zijn 110 parkeerplaatsen voor de voetbalterreinen nodig, of kan er bij wedstrijden geparkeerd worden op de pendelparking aan het station of op de bezoekersparking in de woonwijk? Is het niet aangewezen om de parkeernorm per wooneenheid te verlagen zodat gebruik van alternatieve vervoersmiddelen wordt gestimuleerd? Wanneer wordt de pendelparking weinig gebruikt, en komt dit overeen met de periodes dat buurtbewoners wel parkeerplaatsen nodig hebben? Als dubbel gebruik van de pendelparking wordt voorzien, volstaat de oppervlakte nog wel wanneer die wordt verkleind?

Het is aangewezen het aanbod aan parkeerplaatsen vanuit deze optiek te herbekijken.

2.2.3. Water

Voor water voorziet het RUP ondergrondse infiltratievoorzieningen in het 'woonerf' en in het 'woonhof'. Een open, oppervlakkige infiltratievoorziening (wadi) kan een alternatief zijn. Ze zijn efficiënter en effectief bij hoge grondwaterstanden, en zijn ook makkelijker te onderhouden en aan te leggen.

In het 'woonpark' wordt een gracht voorzien om het water te bufferen. Het is aangewezen deze zo uit te voeren dat ze ook als infiltratiegracht kan dienen, met andere woorden heeft ze best voldoende volume en effectief infiltrerende oppervlakte.

2.2.4. Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 0.3 stelt dat de functie kan overlast genereren door middel van onder andere geluidsproductie,... en dat hiervoor bijkomende maatregelen kunnen worden opgelegd. Door de formulering van dit artikel kan je het ook interpreteren alsof de functies in het plangebied overlast mógen veroorzaken en dat wanneer dit het geval is maatregelen niet hoeven genomen te worden. Dit wordt best verduidelijkt.

Artikel 1 voorziet een parkstrook met streekeigen hoogstammige naaldbomen. Een aantal aanbevelingen om de biodiversiteit te verhogen zijn om ook voor struiken en lage heesters inheemse soorten te gebruiken, de aanplant van een aantal loofbomen tussen de grove dennen en het voorzien van enkel gerichte verlinting met zo weinig mogelijk verstrooiing naar de omgeving.

Artikel 2.1 stelt dat nevenfuncties mogelijk zijn binnen de bouwzones, maar specificeert niet wat deze nevenfuncties kunnen zijn.

Ook in artikel 3 is het aangewezen om bij voorkeur streekeigen plantmateriaal te gebruiken. Bomen zullen het lokale hitte-eilandeffect op hete zomerdagen milderden.

Artikel 4 en 5 zijn 'gemengd gebied' en bevatten elk een dubbele bestemming. Het is bijgevolg niet duidelijk aan welk voorschrift een vergunningsaanvraag getoetst zal moeten worden: aan recreatie/wonen of aan parking? Dit biedt weinig rechtszekerheid. Het is aangewezen een duidelijke keuze te maken welke bestemming van toepassing is, of minstens op basis van welke criteria de functie wordt bepaald.

Op pagina 64, bij het bespreken van planschade en planbaten, staat dat op een gedeelte van de pendelparking een nabestemming wonen op rust. Dit is niet zo opgenomen in de voorschriften.

In het voorontwerp zijn er een aantal onjuiste verwijzingen naar tabellen en artikels van het RUP.

cbs - Nijlen

Kerkstraat 4
2560 NIJLEN



uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/12026/

bijlagen

vragen naar/e-mail

Danielle Bakkovens
danielle.bakkovens@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
03 224 61 00

datum

25 MAART 2016

Betreft: Gemeente NIJLEN, gemeentelijk RUP "Woonbal" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Geacht college,

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 inzake de milieueffectrapportage over plannen en programma's en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, vindt u hierbij het advies van het departement in verband met de ingeschatte effecten op de ruimtelijke ordening.

De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Dit advies vervangt geenszins het advies van het departement Ruimte Vlaanderen in toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Danielle Bakkovens
Adjunct van de directeur



cbs - Nijlen

**Kerkstraat 4
2560 NIJLEN**

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/12026/

bijlagen

vragen naar/e-mail

Danielle Bakkovens
danielle.bakkovens@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
03 224 61 00

datum

25/3/2016

Betreft: NIJLEN, gemeentelijk RUP "Woonbal": advies plenaire vergadering dd. 29/03/2016

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/12026/

bijlagen

vragen naar/e-mail

Danielle Bakkovens

telefoonnummer
03/224.61.00

datum

25/03/2016

Betreft: gemeentelijk RUP "Woonbal": advies plenaire vergadering dd. 25/03/2016.

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 29/03/2016 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Ruimte Vlaanderen en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

A. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP. Het RUP "Woonbal" bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

B. Advies departement Ruimte Vlaanderen conform artikel 2.2.13.

1. Afbakening van het plangebied en doel van het RUP

De aanleiding van het RUP "Woonbal" 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. Het plangebied situeert zich daadwerkelijk in de dorpskern, in de nabijheid van kerk, handel en spoorlijn. Het RUP omvat twee deelgebieden: een woonwijk en een sportcluster. Hiermee wordt de opgave voor het inpassen van bijkomend woonaanbod gekoppeld aan de opgave om de aanwezige sportinfrastructuur te herbevestigen.

3. Planologische situatie:

Het plangebied ligt volgens het gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976) in een woongebied en woonuitbreidingsgebied. Langsheen de Doelstraat, Goorstraat, Loze Bareel, Molenstraat zijn de percelen bestemd als zone voor wonen en parking, volgens het RUP Kern-Nijlen, definitief vastgesteld op 20/05/2009.

De bestemming woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en de bestemmingen volgens het RUP Kern Nijlen vragen om een duidelijke herbestemming in functie van zowel de zonevreemde sportactiviteiten, als in functie van het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Nijlen werd in het RSV aangeduid als een gemeente in het buitengebied. In het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied) aan te tasten. Belangrijke principes zijn:

- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied:
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied:
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen:
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Het voorliggende RUP voldoet aan deze principes.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan van Nijlen werd op 7 oktober 2004 goedgekeurd door de provincieraad. Het werd recent partieel herzien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 5 mei 2015.

Het stelt met betrekking tot het plangebied dat het huidige gebruik dient bestendigd te worden. Dit woonuitbreidingsgebied op het gewestplan wordt vandaag nl. nagenoeg volledig ingenomen door voetbalvelden. Het gebied is in de kern gelegen aansluitend op de spoorweg. Het 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 te bestendigen. De herziening van het structuurplan duidt het westelijke binnengebied tevens aan als een gebied dat wordt omgevormd van woonuitbreidingsgebied naar een niet-woon-functie.

4. Evaluatie:

Dit RUP gaat op zoek naar een verweving van twee kerneigen functies: woonontwikkeling en openluchtrecreatie. 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.

6. Conclusie

Mijn advies is gunstig:

Hoogachtend,

Voor het departement,

Danielle Bakkovens
Adjunct van de directeur



Provincie
Antwerpen

Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit
9.3 Dienst Ruimtelijke Planning

Deputatiebesluit

Nr agenda A/7.1/LL	Kenmerk: GemRUP-2016-0004	Datum zitting deputatie	Datum zitting provincieraad
Kopie:	Naam: Tine Van Hoof	17 maart 2016	
Proces:	A Uitvoeren van schorsingsbevoegdheid i.k.v. ruimtelijke ordening		
Onderwerp:	Gemeentelijk RUP – Nijlen – 'RUP Woon-bal' - advies plenaire vergadering (dossiernummer : GemRUP-2016-0004)		

Besluit

Met betrekking tot het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Woon-bal' te Nijlen brengt de deputatie advies uit, zoals voorgebracht.

De deputatie verleent volmacht aan VAN HOOFF Tine van de dienst Ruimtelijke Planning, gebiedsverantwoordelijke voor Nijlen, of in voorkomend geval een andere ambtenaar van de dienst Ruimtelijke Planning om het advies, zoals voorgebracht, aan het gemeentebestuur over te maken tijdens de plenaire vergadering en het desgevallend bij te sturen, te verfijnen en/of verder uit te werken.

De deputatie verleent delegatie van planningsbevoegdheid aan de gemeente Nijlen om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Woon-bal' op te maken.
Afzonderlijk besluit.
(dossiernummer : GemRUP-2016-0004)

Goedgekeurd Aangepast Verdaagd tot

Visa

Paraf diensthoofd	Visum DFIN/FB (fac)	Visum DMCO/DPBW (fac)	Melding GRIFFIE
Paraf dep.hoofd (fac)			

Opmerkingen van de deputatie

Historiek van dit besluit

Toelichting

Toelichting

BBC

AP:	We werken mee aan een beter ruimtelijk beleid in de provincie Antwerpen.
A:	We bouwen de ondersteunende rol voor de gemeentebesturen verder uit door gemeentelijke ruimtelijke dossiers op een kwaliteitsvolle manier te adviseren binnen de decretaal vastgestelde termijn.

1. Inleiding

Dit deputatiebesluit betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Woon-bal' in de gemeente Nijlen. Het bevindt zich in de fase van plenaire vergadering. Uw college dient in deze fase advies uit te brengen op de plenaire vergadering.

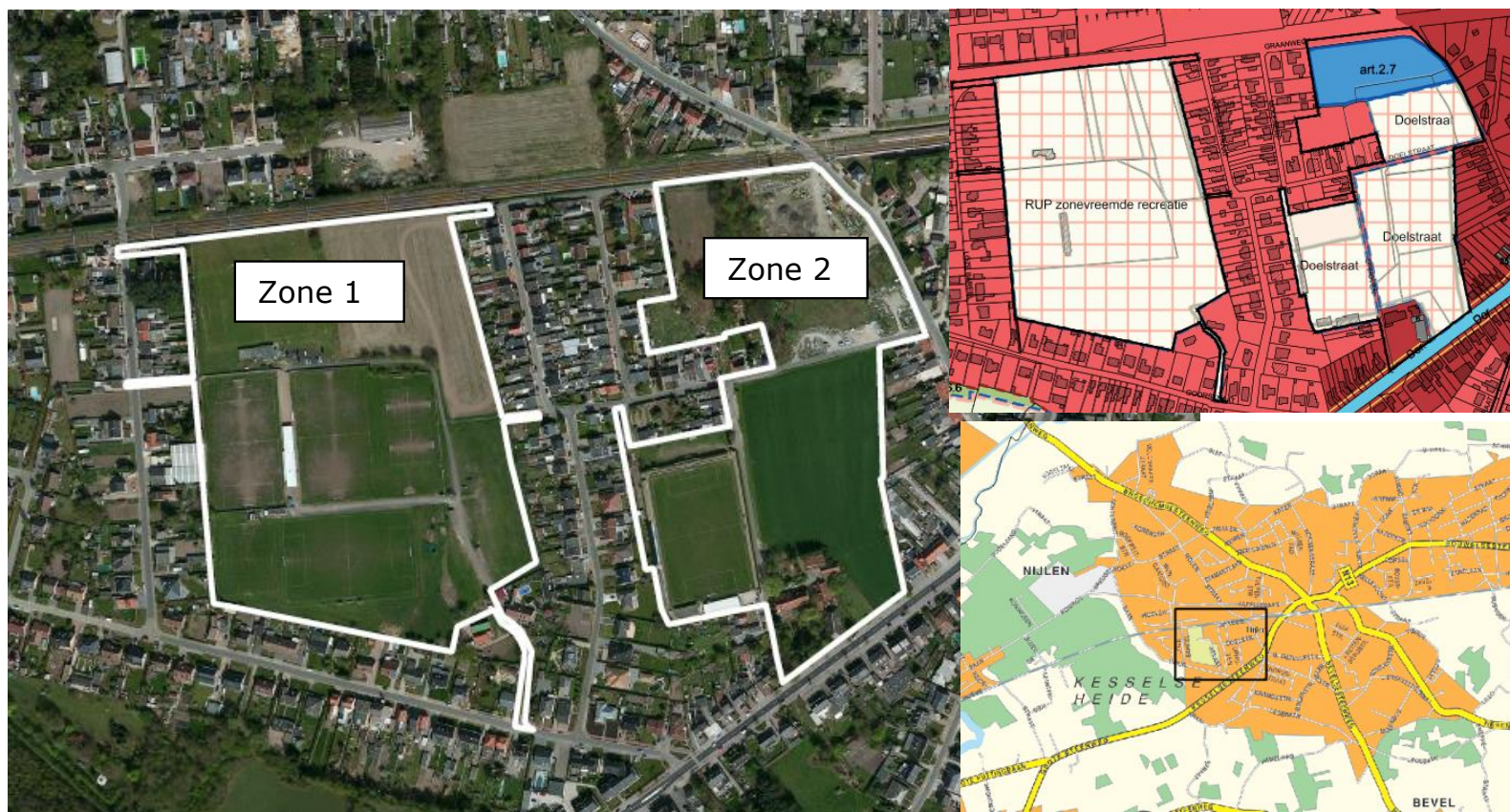
Dit RUP volgt de nieuwe procedure. Na definitieve vaststelling heeft uw college schorsingsbevoegdheid.

Met dit deputatiebesluit geeft uw college volmacht aan DRP om het advies op de plenaire vergadering aan het gemeentebestuur over te brengen en het desgevallend bij te sturen, te verfijnen en/of verder uit te werken.

2. Inhoud van het plan

Het RUP omvat twee zones in de kern van Nijlen:

- Zone 1: voetbalvelden, gelegen in woonuitbreidingsgebied, wordt herbestemd naar zone voor recreatie
- Zone 2: grotendeels onbebouwd terrein, gelegen in woon- en woonuitbreidingsgebied, wordt herbestemd naar zone voor wonen. De bestemming 'pendelparking' aan het station wordt overgenomen in het RUP.



Luchtfoto, huidige bestemmingen en situering binnen de gemeente

Deze herbestemmingen liggen in de lijn van het GRS. De gemeente heeft een masterplan opgemaakt voor de zone, waarin ook werd onderzocht hoe deze visie kan worden gerealiseerd. Het RUP is één van de instrumenten om het masterplan uit te voeren.

3. Procedure

De gemeente heeft de adviesvraag voor de plan-MER-screening gekoppeld aan de adviesvraag voor het voorontwerp van het RUP. DRP brengt dus gelijktijdig advies uit in het kader van het onderzoek tot milieueffectenrapportage.

De plenaire vergadering over het RUP 'RUP Woon-bal' is gepland op 29 maart 2016. De deputatie moet uiterlijk op de plenaire vergadering haar advies uitbrengen. Momenteel ligt het plan ter advies voor aan uw college. De voorlopige vaststelling, het openbaar onderzoek en de definitieve vaststelling gebeuren in een latere fase.

4. Advies DRP

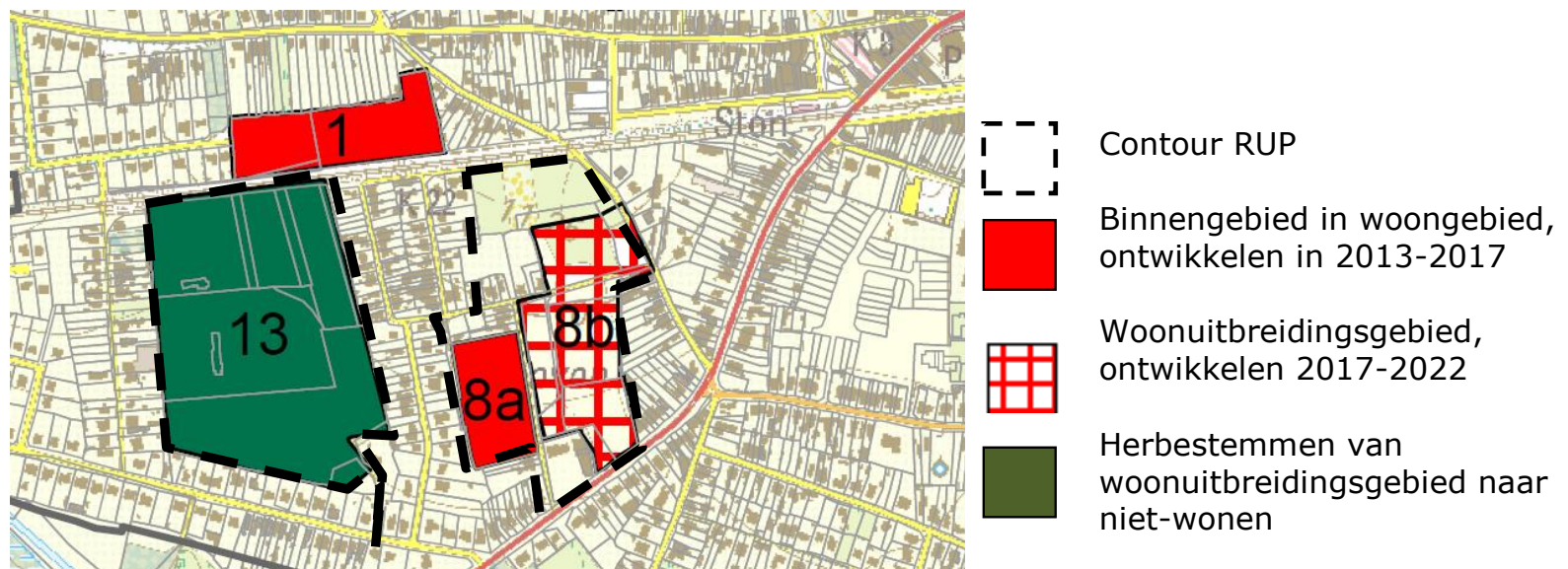
Het RUP maakt deel uit van een ruimer traject van de gemeente om kwalitatieve ontwikkeling van de zone mogelijk te maken. Ontwerp krijgt hier een belangrijke rol. Het RUP is origineel en creatief. Het bevat een aantal kwalitatieve principes (zoals het voorzien van diverse woonvormen, het koppelen van woningen, gemeenschappelijke faciliteiten, het opwaarderen van erfgoed en ruimte voor water) en ook gedetailleerde bepalingen voor elke zone waaraan verder ontwerp en de vergunningaanvragen aan getoetst zullen worden.

- DRP meent dat dit RUP een voorbeeld zal kunnen zijn voor andere, gelijkaardige ontwikkelingen.

DRP wil wel een aantal aandachtspunten met betrekking tot fasering, mobiliteit, water en de stedenbouwkundige voorschriften meegeven op de plenaire vergadering. Hieronder de essentie van deze opmerkingen.

4.1 Fasering van de woonontwikkelingen

Het GRS voorziet een fasering voor woonontwikkelingen. Het woonuitbreidingsgebied 8b zou pas ontwikkeld kunnen worden na 2017, terwijl er andere gebieden zijn die in eerste fase ontwikkeld zouden moeten worden. Het RUP legt ook niet vast hoeveel woningen kunnen ontwikkeld worden. Deze mag niet te laag zijn om kernversterkend te kunnen zijn.



Detail uit kaart woningprogrammatie uit GRS

- DRP stelt voor op de plenaire vergadering te vragen hoe dit RUP binnen de woningprogrammatie kadert, en naar de garanties voor kernversterking.

4.2 Mobiliteit

Het plangebied ligt vlak bij het station. Toch zijn de parkeerplaatsen ruim berekend: voor de voetbal werd rekening gehouden met de behoefte aan parkeerplaatsen op tweewekelijkse wedstrijdmomenten en voor de woningen aan 1,5 parkeerplaats per woning. Daarnaast zijn er extra parkeerplaatsen voor bezoekers en ligt er een pendelparking aan het station. Dit alles komt tegemoet aan de verwachte vraag naar parkeerplaatsen, maar op deze locatie kan je net inzetten op het stimuleren van het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen.

- DRP stelt voor dat de gemeente het aanbod aan parkeerplaatsen vanuit deze optiek herbekijkt.

4.3 Water

De dienst Integraal Waterbeleid formuleerde mogelijke alternatieven voor de voorziene infiltratievoorzieningen, die efficiënter zijn en makkelijker om aan te leggen en te onderhouden.

4.4 Stedenbouwkundige voorschriften

Daarnaast heeft DRP een aantal, eerder technische, opmerkingen bij de formulering van de voorschriften.

5. Te beslissen door deputatie

DRP stelt voor om n.a.v. de plenaire vergadering bijgevoegd advies uit te brengen.

6. Uiterste adviesdatum

- uiterste beslissingsdatum deputatie: 24 maart 2016
- datum plenaire vergadering: 29 maart 2016

7. Digitale bijlage

- Advies;



Verslag gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Datum:	donderdag 24 maart 2016
Aanwezig:	Aangestelde leden: <u>Effectieve leden:</u> Cathérine Verbist, Martine Van Noten, Didier Soens, Staf Vervoort, Dirk Jacobs, Kristof Verreydt, Jan Van den Wijngaert, Marc Van Gansen, Hugo Van Cant, - <u>Plaatsvervangers:</u> Vertegenwoordigers van de fracties: /
Verontschuldigd:	Tom Dekeersmaeker - Voorzitter Hans Sapion, Katrien Van Cant, Ellen Bosschaerts, Ines Vervoort, Wim Peers, Chantal De Laet, Benny Van Tendeloo, Bart Van Dijck, Nicholas Van der Veken - Helga Dillen
Afwezig:	
Secretaris:	Maarten Horemans

01 Voorontwerp RUP Woon-bal - Advies

Het voorontwerp van het RUP woon-bal is klaar. In functie van de plenaire vergadering wordt de gecoro hierin om advies gevraagd.

Tijdens de toelichting wordt enerzijds gefocust op het voorontwerp RUP en anderzijds op de ontwikkelingsstrategie via PPS.

Tijdens de bespreking komen de volgende opmerkingen/bedenkingen naar voor:

RUP:

- Is er een onderzoek gebeurt naar de nodige capaciteit voor de pendelparking aan de spoorweg?
- De Gecoro wenst ook ruimte voor fietsparkeren te voorzien op deze pendelparking.
- In de voorschriften voor de parkrand rond de voetbalterreinen wordt vermeld dat dit in streekeigen groen dient te gebeuren. De gecoro ziet dit voorschrift liever wat genuanceerd. Corsicaanse den zoals wordt voorgesteld in het masterplan is immers geen streekeigen groen. Bovendien zet de gemeente zich mogelijk vast naar verdere ontwikkeling inrichting van de parkstrook.
- Op welke manier gaat de gemeente de kwaliteit en de aanleg van het collectieve groen afdwingen en handhaven binnen de private gedeeltes. Zoals in een eerder advies van de Gecoro reeds gesteld dient hier dringend het nodige voor te worden uitgewerkt, ook naar andere projecten toe.



- De specifieke ontwikkeling van de woonvelden mag niet leiden tot afgesloten 'gated communities'

PPS:

- De Gecoro is bezorgd dat in de PPS de ontwikkeling aan één ontwikkelaar wordt toegewezen, en dat deze niet per woonveld wordt vermarkt. Er is immers geen ruimte voor individuele bouwers of zelfbouw.
- De Gecoro wenst dat in de kwaliteitsvoorwaarden voor de PPS wordt meegenomen dat de voorstellen van ontwikkeling moeten rekening houden met kansen voor levenslang wonen, kangoeroewonen enz..
- De PPS sluit uit dat Nijlense bouwondernemers kunnen deelnemen aan dit project.

ADVIES:

De Gecoro geeft een voorwaardelijk gunstig advies op het voorontwerp RUP Woon-Bal.

De voorschriften omtrent de groene parkstrook dienen best nog te worden aangepast.

De gecoro wenst voor de opmaak van de PPS nog de volgende aanbevelingen mee te geven:

- De Gecoro is bezorgd dat in de PPS de ontwikkeling aan één ontwikkelaar wordt toegewezen, en dat deze niet per woonveld wordt vermarkt. Er is immers geen ruimte voor individuele bouwers of zelfbouw.
- De Gecoro wenst dat in de kwaliteitsvoorwaarden voor de PPS wordt meegenomen dat de voorstellen van ontwikkeling moeten rekening houden met kansen voor levenslang wonen, kangoeroewonen enz..

02 Planologisch attest Molenbos - aanvraagdossier - adviezen

Er werd een planologisch attest aangevraagd voor tenniscentrum Molenbos. Naar aanleiding van het afgelopen openbaar onderzoek dient de Gecoro met inachtnaem van de afgeleverde adviezen een advies uit te brengen.

Tijdens de bespreking worden de verschillende adviezen overlopen:

- Departement Landbouw en Visserij van 15 januari 2016 --> geen opmerkingen, wel verzoekt het departement om duidelijk na te kijken of het bestaande hoofdzakelijk vergund is.
- Agentschap voor Natuur en Bos van 22 januari 2016 --> gunstig advies met voorwaarden voor latere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen
- Ruimte Vlaanderen van 13 januari 2016 --> gunstig advies voor de bestemming van de huidige activiteiten, op lange termijn eveneens gunstig mits verder onderzoek naar mobiliteit e.d. dit door ontwerpend onderzoek in het kader van het RUP met afweging van verschillende scenario's.



- Departement Ruimte, erfgoed en Mobiliteit Provincie Antwerpen van 20 januari 2016 --> gunstig advies voor de bestemming van de huidige activiteiten, voor de visie op langere termijn dient verder onderzoek te gebeuren in functie van een ruimtelijke uitvoeringsplan.

Er werden geen bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

ADVIES

De gecoro sluit zich aan bij de ingediende adviezen op het planologisch attest.

Gunstig voor de visie op korte termijn.

Voor de visie op lange termijn is verder onderzoek nodig in functie van de mobiliteit, het afwegen van verschillende ruimtelijke scenario's en een antwoord op de situatie in verband met de zonevreemde bossen die ten zuiden van de aanvraag gelegen zijn.

03 Verkavelingsontwerp hoek Watertorenstraat - Retsestraat

De gemeente ontving een verkavelingsvoorstel voor de hoek Watertorenstraat/Retsestraat. Het betreft een verkaveling voor 15 gekoppelde ééngezinswoning. De gecoro wordt hierin om advies gevraagd.

Na toelichting van het verkavelingsvoorstel komen de volgende opmerkingen/bezorgdheden aan bod:

- Is er voldoende parkeergelegenheid?
- Is het gepast om in deze zone te bouwen tot tegen de rooilijn?
- Centraal wordt een grote verharde ruimte voorzien, waarom ondergronds infiltreren? De centrale ruimte biedt voldoende mogelijkheden om een geïntegreerd ontwerp met wadi te voorzien.
- Weinig groene aanplanting

ADVIES

De Gecoro gaat akkoord met het verkavelingsprincipe, het aspect waterbuffering is onvoldoende en niet kwaliteitsvol uitgewerkt.

De secretaris,
Maarten Horemans

B/ MOBILITEITSNOTA



Mobiliteitsstudie Masterplan Woon-Bal

Januari 2016



Maria Hendrikaplein 65c | 9000 Gent | +32 (0)9 242 32
80

Theresianenstraat 7 | 1000 Brussel | +32 (0)2 505 40 46

Rue Thérésienne 7 | 1000 Bruxelles | +32 (0)2 505 40 46

traject@traject.be www.traject.be

BTW-TVA: BE 0448 394 475

1. Inleiding	4	3.1.1 Parkeeraanbod.....	23
1.1 Situering	5	3.1.2 Parkeerbalans.....	23
1.2 Aanleiding	5	3.1.3 Conclusies	23
1.3 Geplande ontwikkeling	6	3.2 Ontsluiting.....	24
1.3.1 Wonen.....	6	3.2.1 Verkeersgeneratie en rerouting.....	24
1.3.2 Voetbal.....	6	3.2.1.1 Nieuw verkeer ten gevolge van ontwikkelingen (woningen).....	24
2. Inventarisatie huidige toestand	9	3.2.1.2 Verkeer voetbalcluster	25
2.1 Verkeerstellingen	10	3.2.2 Verwachte impact op de verkeersstromen	25
2.1.1 Tellingen Molenstraat.....	11	3.2.2.1 Verkeersafwikkelingsniveau's.....	25
2.1.2 Tellingen Kesselsesteenweg N13.....	11	3.2.2.2 Toetsing ontsluitingsscenario 1.....	26
2.1.3 Tellingen Goorstraat (toerit KFC Nijlen).....	12	3.2.2.3 Toetsing ontsluitingsscenario 2.....	28
2.2 Bezettingsonderzoek	13	3.2.2.4 Toetsing ontsluitingsscenario 3.....	28
2.2.1 Weekends met jeugdmatchen	15	4. Conclusies	30
2.2.2 Weekdagen met trainingen.....	17	4.1 Parkeercapaciteit.....	31
2.2.3 Weekends met match A-ploeg.....	19	4.2 Gewenste ontsluiting.....	31
2.2.4 Conclusie met betrekking tot de parkeervraag	21	4.3 Omkaderende maatregelen	31
3. Toetsing principes masterplan.....	22		
3.1 Parkeren.....	23		

1. Inleiding



1.1 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.

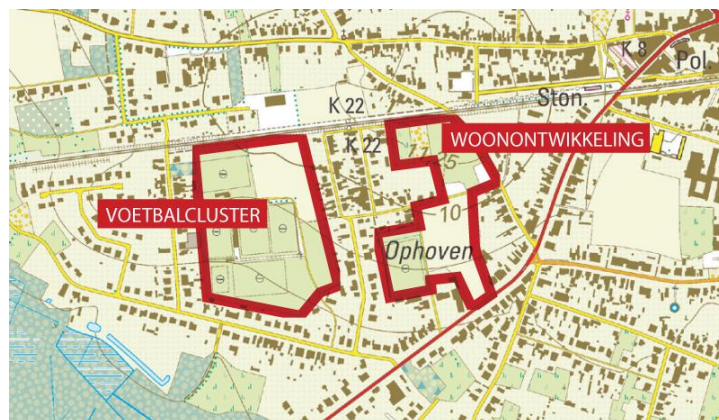
1.2 Aanleiding

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.

Het op het masterplan volgende 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.

Deze mobiliteitsnota gaat de effecten na van de regorganisatie van de voetbalvelden en van de bijkomende woonontwikkeling zoals zal vastgelegd worden in het RUP.



Figuur 1: situering van de twee binnengebieden woon-bal binnen de bebouwingsstructuur van de dorpskern Nijlen (topografische kaart NGI)

1.3 Geplande ontwikkeling

1.3.1 Wonen

Programma

In het masterplan worden vier woontypologieën naar voor geschoven die telkens inzetten op collectiviteit. Het totaalprogramma werd afgebakend op **±150 woningen**.

De benodigde **parkeerinfrastructuur wordt gegroepeerd**. Op die manier kan het ruimtebeslag en de impact van de wagen op de woonomgeving aanzienlijk teruggedrongen worden.

Ontsluiting

Het gehele binnengebied wordt ontsloten door **één centrale doorgaande wijkweg** die de dragende structuur vormt van de nieuwe woonwijk. Deze ontsluitingsstructuur zal voornamelijk bestaan uit een **eenrichtingsweg** (deels op tracé van bestaande straat Ophoven) van zuid (Kesselsesteenweg) naar noord (Molenstraat). Op deze manier wordt een vloeiende en leesbare beweging gemaakt. Via het eenvoudige tracé en eenrichtingsstatuut wordt overtollig doorgaand autoverkeer uit de woonwijk geweerd. Verdere doorwaadbaarheid van de nieuwe woonwijk wordt gegarandeerd door enkele autovrije straten, die net als de doorgaande wijkweg aantakken op het bestaande wegennetwerk.

1.3.2 Voetbal

Programma

Het programma voor de voetbalclubs bestaat uit de realisatie van negen speelvelden. Het gaat om kleine speelvelden voor de jeugdwerking, grote speelvelden voor de andere leeftijdscategorieën en een hoofdveld gereserveerd voor de wedstrijden van het eerste ehtal.

Aan de Graanweg wordt in de voetbalcluster een **parking voor spelers en toeschouwers** voorzien van **100 tot 120 parkeerplaatsen**

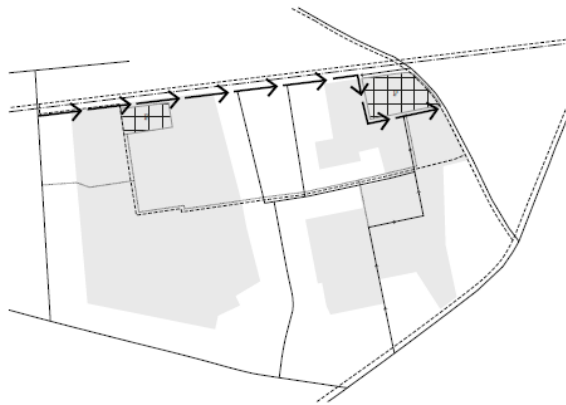
Ontsluiting

Een breed pad doorkruist de voetbalcluster van de Loze Bareel naar de Doelstraat. Dit wordt een publieke fietsroute doorheen de wijk en is voorzien van lineaire publieke verlichting.

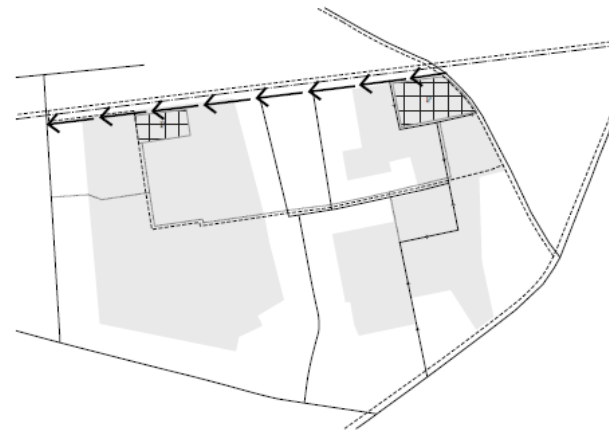
Voor de ontsluiting langs de Graanweg worden in het masterplan drie scenario's voorgesteld:

- Een éénrichtingsstraat langsheen de sporen vanaf de Molenstraat naar Loze Bareel.
- Een éénrichtingsstraat in omgekeerde richting
- Een dubbelrichtingsstraat vanaf de Molenstraat tot aan de parking van de voetbalcluster

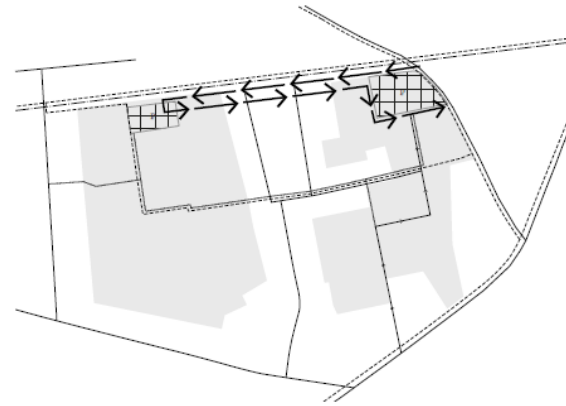
De laatste variant wordt door het masterplan als voorkeursvariant naar voren geschoven. De hierna volgende figuren geven een schematische voorstelling van deze ontsluitingsvarianten.



Figuur 2: scenario 1: enkele rijrichting west-oost



Figuur 3: scenario 2: enkele rijrichting oost-west



Figuur 4: scenario 3: dubbele rijrichting

7/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen



Figuur 5: Overzichtsplan geplande ontwikkeling

2. Inventarisatie huidige toestand



2.1 Verkeerstellingen

Tussen 23 november en 6 december werden verkeerstellingen uitgevoerd op drie locaties rond de voetbalvelden van KFC Nijlen. Het gaat om volgende locaties:

- Molenstraat
- N13
- Goorstraat (toerit trainingsvelden KFC Nijlen)

De doorsnedetellingen in de Molenstraat en op de N13 geven een goed beeld van de verkeersdruk rond de site. Aan de hand van deze tellingen kan ook nagegaan worden wat de impact van het bijkomende verkeer ten gevolge van de woonontwikkeling zal zijn.

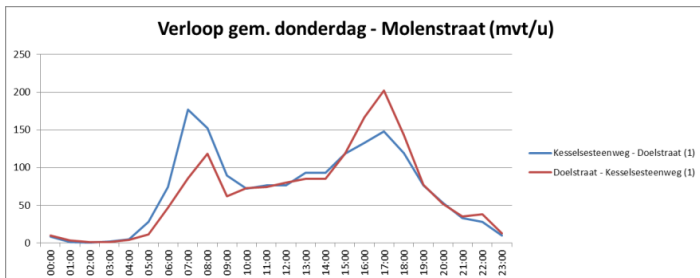
De tellingen in de Goorstraat vonden plaats op de toerit naar het parkeerveld van KFC Nijlen. Deze tellingen brengen goed de dynamiek van de trainingsvelden in beeld.



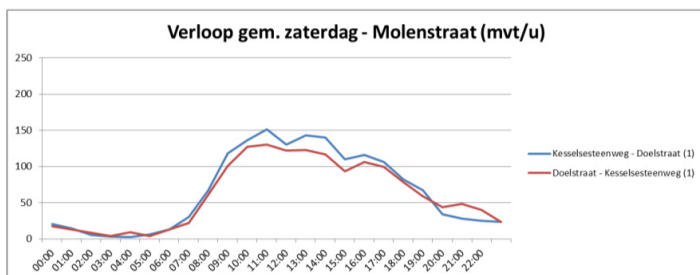
Figuur 7: locaties verkeerstellingen

2.1.1 Tellingen Molenstraat

De tellingen in de Molenstraat tonen aan dat de intensiteiten er op dit moment eerder laag zijn. Op piekmomenten in de week valt er een maximale intensiteit van ca. 200 voertuigen vast te stellen. Op piekmomenten in het weekend kan een maximale intensiteit van ca. 150 voertuigen vastgesteld worden.



Figuur 8: Verloop voertuigintensiteiten in de Molenstraat – gemiddelde van de donderdagen in de onderzoeksperiode

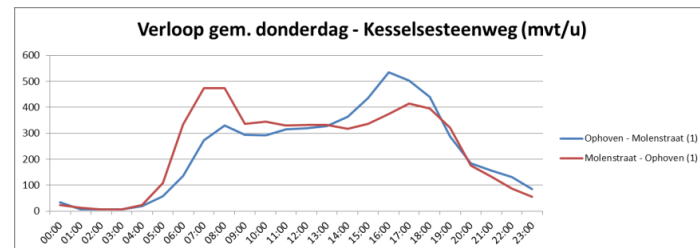


Figuur 9: Verloop voertuigintensiteiten in de Molenstraat – gemiddelde van de zaterdagen in de onderzoeksperiode

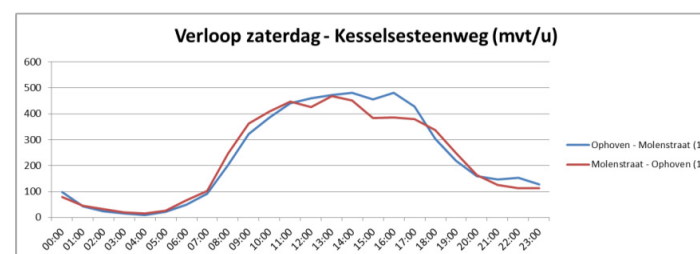
2.1.2 Tellingen Kesselsesteenweg N13

De Kesselsesteenweg N13 is een secundaire weg type III tussen Herentals en Lier. De N13 vormt een ontsluitende route voor Nijlen.

Op de Kesselsesteenweg is een gelijkaardig patroon te zien als in de Molenstraat met pieken tijdens de ochtend- en avondspits. In de week lopen de intensiteiten op tot ca. 530 voertuigen, in het weekend tot ca. 480 voertuigen.



Figuur 10: Verloop voertuigintensiteiten op de N13 – gemiddelde van de donderdagen in de onderzoeksperiode



Figuur 11: Verloop voertuigintensiteiten op de N13 – gemiddelde van de zaterdagen in de onderzoeksperiode

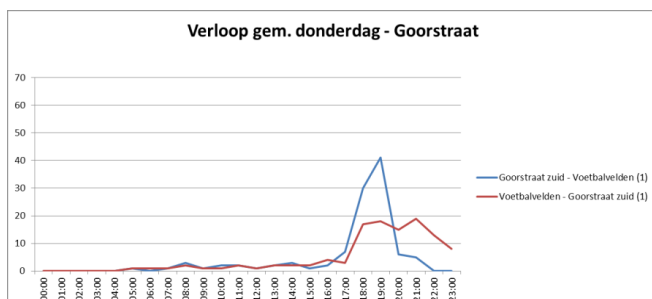
11/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen

2.1.3 Tellingen Goorstraat (toerit KFC Nijlen)

De tellingen in de Goorstraat vonden plaats op de toerit naar het parkeerveld van KFC Nijlen. Dit zorgt ervoor dat nagenoeg enkel wagens met als bestemming de voetbalvelden geregistreerd werden. Op die manier geven de tellingen een goed inzicht in de dynamiek van aan- en afrijdend verkeer veroorzaakt door de voetbalvelden.

Op weekdagen ontstaat vanaf 17u een sterke piek aan inrijdend verkeer die veroorzaakt wordt door de start van de trainingen. Op woensdagen starten de trainingen eerder en doet deze piek zich iets vroeger voor.

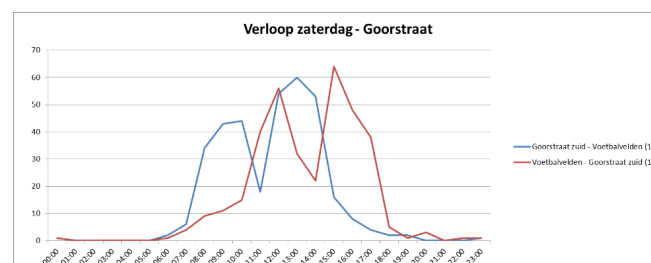
Uit de tellingen blijkt dat woensdag de drukste dag is met in totaal gemiddeld 166 inrijdende wagens. De grootste pieken doen zich echter voor op maandag met tot gemiddeld 58 inrijdende wagens per uur. Donderdag blijkt de meest gemiddelde weekdag met gemiddeld tot 40 inrijdende wagens per uur.



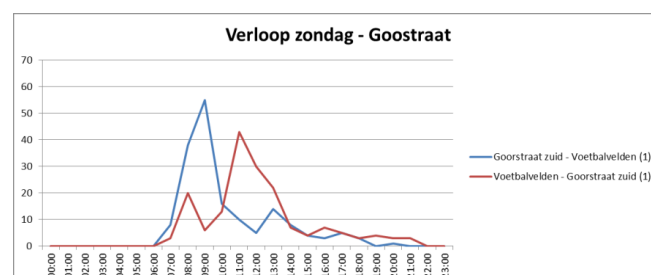
Figuur 12: verloop gemiddelde donderdag Goorstraat (toerit KFC Nijlen)

Op zaterdag en in mindere mate op zondag vinden jeugdwedstrijden plaats. Dit zorgt ervoor dat de zaterdag veruit de drukste dag is.

Op zaterdag lopen de intensiteiten op tot gemiddeld 64 inrijdende wagens per uur. Deze piek doet zich kort na de middag voor.



Figuur 13: Verloop gemiddelde zaterdag Goorstraat (toerit KFC Nijlen)



Figuur 14: Verloop gemiddelde zondag Goorstraat (toerit KFC Nijlen)

12/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen

2.2 Bezettingsonderzoek

Op twee verschillende momenten werd de parkeervraag van de huidige bewoners bepaald. Dit gebeurde op referentiemomenten waarop er niet gevoetbald wordt en er dus geen parkeervraag door de voetbalterreinen gegeneerd werd. Het gaat om een zaterdagochtend voor de aanvang van de trainingen en een weekdag na afloop van de trainingen.

De gemiddelde parkeervraag op het openbaar domein die gegeneerd wordt door de bewoners van de omgeving wordt in beeld gebracht door de kaart op de volgende pagina.



2.2.1 Weekends met jeugdmatchen

Tijdens het weekend vinden er zowel op zaterdag als op zondag jeugdmatchen plaats. Doordat ook de spelertjes van de bezoekende ploeg vaak met de wagen gevoerd worden zorgt dit voor een verhoogde parkeervraag.

Op zaterdag vinden telkens het grootste aantal jeugdmatchen plaats. De parkeervraag werd dan ook bepaald op een zaterdag, namelijk 28 november 2015.

Op het terrein werden volgende vaststellingen gedaan:

- De maximale parkeervraag liep op zaterdag 28/11 op tot maximaal 78 gelijktijdig geparkeerde wagens
- In sommige straten was een zeer beperkte toename van het aantal geparkeerde wagens zichtbaar. Uit waarnemingen ter plaatste bleek deze toename zich echter louter te bevinden bij specifieke woningen. Er was geen toename van geparkeerde wagens zichtbaar ter hoogte van de voetgangers- en



15/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen

fietserdoorsteken die naar de voetbalvelden leiden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal jeugdmatchen en hun starturen op zaterdag.

Tijdstip	Week A	Week B
09U30	DUIVELTJES U8A + U9A	PROV PREMIEMEN U10 + U11
10U00		GEW KNAPEN U15 A
11U00	DUIVELTJES U8B + U9B	GEW PREMIEMEN U10 A + U11
13U30	GEW RESERVEN	DUIVELTJES U7A
13U30	DUIVELTJES U8C + U9C	GEW MINIEMEN U13A + U12A
14U00		GEW PREM U11
15U00	GEW SCHOLIEREN U17 A + PROV RESERVEN	DUIVELTJES U7B + PROV JUNIORS U21
15U15	DEBUTANTJES U6	

Tabel 1: Jeugdmatchen op zaterdag

De hierna volgende kaart geeft een overzicht van de maximale parkeervraag per straat op zaterdag 28 november 2015.



16/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen

2.2.2 Weekdagen met trainingen

Op weekdagen trainen er telkens een 5-tal groepen per dag. De trainingen vinden doorgaans plaats tussen 18u (16u op woensdag) en 21u. Op donderdag is er met zowel spelertjes van de U8 en U9 als spelers van de U17 en de A- en B-kern de grootste diversiteit aan leeftijdsgroepen. Om die reden werd het parkeeronderzoek uitgevoerd op donderdag 3 december 2015. Achteraf bleek uit de verkeerstellingen dat donderdag ook de meest gemiddelde weekdag is qua in- en uitritten op de Goorstraat.

Op het terrein werden volgende vaststellingen gedaan:

- De maximale parkeervraag liep op zaterdag 3/12 op tot maximaal 43 gelijktijdig geparkeerde wagens
- In sommige straten was een zeer beperkte toename van het aantal geparkeerde wagens zichtbaar. Uit waarnemingen ter plaatste bleek deze toename zich echter louter te bevinden bij specifieke woningen. Er was geen toename van geparkeerde wagens zichtbaar ter hoogte van de voetgangers- en fietsersdoorsteken die naar de voetbalvelden leidden



Figuur 15: De parking Ophovenstraat heft een maximale bezetting van 2 wagens



Figuur 16: Het parkeerveld op het einde van de Goorstraat bij de voetbalvelden van KFC Nijlen ken een maximale bezetting van 43 wagens



2.2.3 Weekends met match A-ploeg

Om de 2 weken werkt de A-ploeg van KFC Nijlen een thuiswedstrijd af. De wedstrijden starten meestal omstreeks 19u30. Op zaterdag 5 december werd de parkeervraag in beeld gebracht tijdens de match "KFC Nijlen - KFC Zwarte leeuw".

Tijdens de wedstrijd was er een verhoogde parkeervraag op volgende locaties:

- Voetbalstraat
- Doelstraat
- Molenerf
- Ophovenstraat
- Parking Ophovenstraat
- Kesselsesteenweg

Indien de vergelijking gemaakt wordt met de referentiesituatie wordt een **verhoogde parkeervraag van ca. 122 plaatsen** vastgesteld.



Figuur 18: Bermparkeren in de Ophovenstraat



Figuur 17: Detail bermparkeren in de Ophovenstraat

19/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen



20/32 | P1.0151 – Mobiliteitsonderzoek Masterplan Woon-Bal Nijlen