



## Gemeenteraad

Besluit

Openbare vergadering

Zitting van 12 september 2023

Afdeling ruimte - Ruimte

---

### Getekend door

#### 14 Ontwerp RUP Molenbos – Voorlopige Vaststelling

#### Samenstelling:

---

##### Aanwezig:

Ferdi Heylen, voorzitter; Paul Verbeeck, burgemeester; Victor De Groof, schepen; Griet Van Olmen, schepen; Luc Luyten, schepen; Paul Laurijssen, schepen; Tom Covens, schepen; Lien Du Four, schepen; Leo Verelst, raadslid; Ingrid Van Wunsel, raadslid; Bert Celis, raadslid; Johan Van Dessel, raadslid; Andre Marien, raadslid; Inge Schoovaerts, raadslid; Dorien Van Assche, raadslid; Jan Verbraecken, raadslid; Ymke Govaerts, raadslid; Jonas Verwimp, raadslid; Charlotte Op de Beeck, raadslid; Jef De bruyn, raadslid; Els Herremans, raadslid; Stijn Lemmens, raadslid; Simon Kenens, raadslid; Annelies Van Looy, raadslid; Els Herremans; Danny Kerkhofs; Veerle Poelmans, algemeen directeur

##### Verontschuldigd:

Peter De Lens, raadslid; Charlotte Bats, raadslid

#### Beschrijving

---

##### Aanleiding en context

Doelstellingen

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

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

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

#### Plangebied

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

Het plangebied omvat een gebied van bijna 2,2 hectaren, bestaande uit vier kadastrale percelen binnen de 1ste afdeling van de gemeente Nijlen, met name percelen C741s, C741x, C737s en C800b. Dit laatste perceel is slechts gedeeltelijk opgenomen in het plangebied. Perceel C741s is in oppervlakte het grootste hiervan en bevat de volledige tennisinfrastructuur (12 velden), padelvelden (3 velden), de cafetaria, overdekte tennishal, een deel van de parking langs de straat en een loods. Ten westen van de overdekte tennishal bevindt zich een zeer smal perceel C737s dat eveneens tot het plangebied behoort en bij het tenniscentrum hoort om te voldoen aan de minimumbreedte van de brandweg rondom de hal. Perceel C741x aan het westelijke uiteinde bevatte tot voor kort een dennenbos. Het bos werd gerooid omdat het ernstig was aangetast door de letterzetter. Tot slot is er één perceel in het plangebied dat ten zuiden van de weg Molenbos ligt, dit is perceel C800b. C800b bevat het basketbalveld, de petanquebanen en een onverharde parking (parkeerveld), alle parallel gelegen aan de rijweg. De rest van het perceel is bebost met naaldbomen. Het beboste deel maakt geen deel uit van het plangebied.

#### Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

- De gewenste toeristisch-recreatieve structuur
  1. Het tenniscentrum is geselecteerd als een 'centrumzone voor sportinfrastructuur'. De ontwikkelingsperspectieven voor deze zones zijn afhankelijk van de schaal en de dynamiek van de kern of de nederzetting waarop ze geënt zijn.
  2. Specifieke perspectieven voor zone Molenbos: uitbreidingsmogelijkheden op basis van verder ontwerp onderzoek.
- De gewenste ruimtelijke microstructuur voor de kern Nijlen
  1. Concentraties van sportvoorzieningen worden verder in het kernweefsel uitgebouwd. Aansluitend op de kern worden twee locaties weerhouden voor sport en recreatie, waaronder de zone Molenbos.

#### **Juridische grond**

- Artikel 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's);

- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 7 en 31;
- De GR is bevoegd op basis van **artikel 40-41 decreet lokaal bestuur**.

### Fasering

- Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling wordt deze gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.
- Binnen de 30 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad wordt **over het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP en het ontwerp-effectenrapportage** een gezamenlijk openbaar onderzoek georganiseerd dat 60 dagen duurt (23/10/2023 – 22/12/2023). Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp van RUP, gericht aan de GECORO. Er zal tijdens het openbaar onderzoek ook een infomoment georganiseerd worden (datum nog onbekend).
- De GECORO Nijlen zal alle opmerkingen en bezwaren tegen het RUP bekijken en een advies uitbrengen. De GECORO bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het RUP definitief moet vaststellen.
- De gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast (uiterlijk 19/06/2024).
- Ten slotte zal deze definitieve vaststelling van het RUP gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

### Argumentatie

#### Proces

Voor tenniscentrum Molenbos heeft de gemeente een voorwaardelijk gunstig **planologisch attest** afgeleverd (27/06/2016). De voorwaarden hadden enkel betrekking op de ontwikkelingsvoorstellen op korte termijn omdat er over de ontwikkelingsvoorstellen op lange termijn geen uitspraken werden gedaan. Volgende voorwaarden werden opgenomen in het planologisch attest:

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

Op 03/09/2018 werd een **omgevingsvergunning** voor de 'regularisatie van een sportcentrum en overkapping tennisterreinen' (ref.2018/43) verleend o.b.v. het planologisch attest, waarbinnen dezelfde voorwaarden werden opgenomen.

Conform art. 4.4.26 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening is de gemeente na het verlenen van een planologisch attest verplicht om voor dit bedrijf een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) op te maken. Aan IOK werd de opdracht gegeven om dit RUP op te maken. De **startnota en de procesnota** werden in het college van 27/09/2021 goedgekeurd.

Tijdens de plenaire vergaderingsperiode van 19/04/2023 tot en met 11/05/2023 werden de nodige adviezen ontvangen inzake het **voorontwerp RUP**. Er werd geen effectieve plenaire vergadering georganiseerd. Deze voorwaardelijk gunstige en gunstige adviezen werden (na bespreking met Departement Omgeving, de Provincie Antwerpen en de Brandweerzone) verwerkt tot **het voorliggende ontwerp RUP**. De aanpassingen aan het voorontwerp-RUP o.b.v. deze adviezen kunnen geraadpleegd worden binnen hoofdstuk 5 van de toelichtingsnota.

#### Uitgangspunten

De artikels binnen de stedenbouwkundige voorschriften vatten de uitgangspunten voor verdere ontwikkelingen binnen het plangebied goed samen.

Artikel 1 – Binnen de '**zone voor Recreatie**' wordt de maximale recreatieve uitbreidingscapaciteit bepaald voor de site. Hierbinnen worden voorschriften opgesteld voor de volgende elementen;

- Algemeen
- Globaal concept
- Sport- en spelterreinen
- Bebouwing
- Verhardingen
- Architectuur en materiaalgebruik
- Parkeren
- Ontsluiting
- Hinderaspecten
- Waterhuishouding.

Artikel 1.1 – De overdruk '**bouwzone**' geeft de maximale bebouwingscapaciteit weer. In de zone is er één aaneengesloten geheel van bebouwing toegestaan. De maximale omvang van de bebouwing wordt afgestemd op het bestaande gebouw, weliswaar met een beperkte uitbreidingsmarge.

Artikel 1.2 – De overdruk '**zone voor wegenis en parkeervoorzieningen**' geeft aan waar de parkeervoorzieningen en wegenis mogen komen. Buiten de overdrukzone is het niet mogelijk om deze zaken te voorzien binnen de contour van het RUP, met uitzondering van infrastructuur bedoeld voor hulpdiensten en leveringen. Op deze manier kan het grootste deel van de sport- en recreatiezone autovrij gehouden worden. Binnen de toelichtingsnota worden twee scenario's voor de uitwerking van deze zone voorgesteld (inrichtingsschetsen), waarbij het aantal parkeerplaatsen gebaseerd werd op de mobiliteitsstudie, en waar gewerkt wordt met een permanente parking en een (onverharde) overloopparking bij evenementen.

Artikel 1.3 – De indicatieve aanduiding van het '**groenscherm**' wordt aangeduid i.f.v. de landschappelijke inpassing van de recreatieve site ten opzichte van de omliggende woonpercelen.

Artikel 1.4 – De indicatieve aanduiding van de '**groenstrook**' wordt aangeduid aan de zuidzijde van het plangebied aan het Molenbos. Hier wordt een groenstrook van minstens 3 m breed voorzien om te vermijden dat infrastructuur helemaal tot tegen het bestaande bos komt.

Artikel 1.5 – De indicatieve aanduiding van de '**bomenrij**' aan het zuidelijke uiteinde van het plangebied omvat een waardevolle historische bomenrij, welke behouden moet blijven.

Artikel 2 – Binnen de '**zone voor park**', in het westelijke uiteinde van het plangebied, moet ruimte geboden worden aan een groene parkruimte. Waar in de 'zone voor recreatie' (cf. art. 1) voluit kansen geboden worden voor de uitbouw van sport- en spelinfrastructuur, moet dit gedeelte een overwegend groen karakter behouden. Hierbinnen worden voorschriften opgesteld voor de volgende elementen;

- Groen karakter
- Recreatieve infrastructuur (kleinschalig)
- Bebouwing (geen)
- Verhardingen
- Ontsluiting
- Hinderaspecten
- Waterhuishouding.

Artikel 2.1 – De overdruk van de '**bosbuffer**' voorziet aan het westelijke uiteinde een volwaardige bosbuffer. Deze wordt niet alleen voorzien om de recreatieve voorzieningen in het plangebied landschappelijk af te schermen, maar heeft vooral ook tot doel om een ecologische verbinding te realiseren tussen de omgeving ten noorden en ten zuiden van de recreatiecluster.

#### Waterparagraaf

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

- Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart met fluviaal overstromingsgevoelige gebieden zijn er geen zones aangeduid in of nabij het plangebied van het RUP.

- Op de kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden is in de oostelijke helft van het plangebied een noemenswaardig deel gekarteerd als gebieden met een kleine kans op overstromingen onder klimaatveranderingen.
- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.
- Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:
  1. Verhardingen worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd bv. voor de parking, toegang, circulatieruimten,..., tenzij dit vanuit milieutechnisch of sporttechnische oogpunt niet mogelijk is.
  2. In functie van vergunningsaanvragen binnen het plangebied, dient de watergevoeligheid van het gebied steeds als beoordelingspunt mee in rekening worden gebracht. Indien binnen overstromingsgevoelige gebieden in de toekomst gebouwen of schadegevoelige constructies zouden gerealiseerd worden, dient rekening te worden gehouden met een overstromingsrobuuste inrichting.
  3. Binnen het plangebied mogelijkheden bieden voor het voorzien van individuele waterzuivering zolang de infrastructuur niet aangesloten is op een collectieve riolering.

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

## Financiële en beleidsinformatie

---

### Financiële informatie

Elk ruimtelijk uitvoeringsplan kan aanleiding geven tot **planschade** voor rekening van de gemeente. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook aanleiding geven tot **planbaten**, in dit geval zijn de middelen toegewezen aan de Vlaamse overheid. Dit conform het nieuwe instrumentendecreet.

Er is een grafisch register plancompensaties opgemaakt waar de zones zijn aangeduid waar een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Op basis van dit plan en inschatting van de voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden wordt ingeschat dat er planschade (recreatie- naar parkbestemming) en planbaten (landbouw- naar recreatiebestemming) mogelijk zijn.

### Beleidsinformatie

Besproken met burgemeester Paul Verbeeck.

## Stemming op het besluit

---

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 20 stem(men) voor: Bert Celis; Tom Covens; Victor De Groof; Jef De Bruyn; Lien Du Four; Els Herremans; Ferdi Heylen; Simon Kenens; Danny Kerkhofs; Paul Laurijssen; Luc Luyten; Charlotte Op

de Beeck; Inge Schoovaerts; Dorien Van Assche; Annelies Van Looy; Griet Van Olmen; Ingrid Van Wunsel; Paul Verbeeck; Leo Verelst; Jonas Verwimp  
- 5 onthouding(en): Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Johan Van Dessel; Jan Verbraecken

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

De gemeenteraad stelt het bij dit besluit gevoegde ontwerp van het gemeentelijk RUP Molenbos en de bij dit RUP horende procesnota voorlopig vast. Dit ontwerp RUP Molenbos bevat de volgende onderdelen: de procesnota, een toelichtingsnota met kaarten en effectenbeoordeling, de stedenbouwkundige voorschriften, het verordenend grafisch plan en het grafisch register plancompensaties.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

voorzitter  
Ferdie Heylen

algemeen directeur  
Veerle Poelmans