

***Herinrichting stationsomgeving Kessel
Gemeente Nijlen
Voorontwerp voorkeurbesluit***



INHOUD

1	SITUERING	2
1.1	STATUUT VOORLIGGEND DOCUMENT.....	3
2	OMSCHRIJVING VAN DE COMPLEXITEIT VAN HET PROJECT	4
3	BEVOEGDE OVERHEID	6
4	ALTERNATIEF EN PROJECT	7
4.1	OMSCHRIJVING GEKOZEN ALTERNATIEF.....	7
4.2	MOTIVERING KEUZE	7
4.3	PROJECTDEFINITIE VOOR UITWERKINGSFASE	10
5	ONDERZOEK MILIEU EFFECTEN/ONDERZOEK GEÏNTEGREERD ONDERZOEK.....	12
5.1	ACTIES VANUIT HET STRATEGISCH MER	12
5.2	ACTIES VANUIT HET GEÏNTEGREERD ONDERZOEK EN DE CONSULTATIES	15
6	BELEIDSMATIG KADER.....	17
7	BESLISSING EN VERVOLGSTAPPEN	19
7.1	RECHTSGEVOLGEN	19
7.2	BESLISSING EN VERVOLGSTAPPEN	20
7.3	FINANCIERING	20

1 *Situering*

De Vlaamse overheid zet met de nieuwe procesaanpak voor complexe projecten in op de realisatie van projecten binnen een aanvaardbare termijn en met een zo maximaal mogelijk draagvlak. Met het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, het besluit van 12 december 2014 tot uitvoering van het decreet complexe projecten en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, is de regelgeving inzake complexe projecten sinds 1 maart 2015 van kracht.

De nieuwe procesaanpak onderscheidt vier fases: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit. Ter voorbereiding van het voorkeurs- en het projectbesluit vindt telkens een openbaar onderzoek plaats. In het traject van eerste idee tot en met de uitvoering zijn deze fases, beslismomenten en openbare onderzoeken de vaste ankers in het proces.

Op 17 mei 2016 werd de startbeslissing genomen door het college van burgemeester en schepenen. Deze startbeslissing is niet het akkoord van de bevoegde overheid voor de realisatie van een complex project. Het betekent wel het concrete engagement om een proces op te starten om een problematiek of opportuniteit te onderzoeken. De startbeslissing betekende de start van een onderzoeksfase met als doelstelling om het voorkeursalternatief te filteren uit een brede waaier van alternatieven. De voorbije periode vond een breed onderzoek en actorenoverleg plaats om zicht te krijgen op de impact en gevoeligheden van de verschillende alternatieven. Dit heeft ook toegelaten om de projectuitwerking verder vorm te geven. Op die manier wordt net zoals tijdens de verkenningsfase invulling gegeven aan de principes inzake complexe projecten: open communicatie en transparantie, participatie, maatwerk, oplossingsgericht samenwerken, geïntegreerde aanpak en door de actoren gedragen procesregie.

Binnen de onderzoeksfase van dit complex project werden o.a. volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Onderzoek naar de effecten op het milieu in kader van S-MER. In de S-MER worden de milieueffecten van de verschillende alternatieven beschreven en vergeleken.
- Opmaak van een kosten-baten analyse
- Onderzoek inzake de herlokalisatie van de school.

De synthese van deze onderzoeken is opgenomen in de synthesesnota. De verschillende documenten zijn sinds **XXX** publiek raadpleegbaar via de website **XXX**.

Rekening houdend met de resultaten van het geïntegreerd onderzoek en verschillende besprekingen is een voorkeursalternatief naar voren geschoven en werd door het projectteam een geïntegreerde projectdefinitie uitgewerkt die de krachtlijnen voor de uitwerkingsfase zal bepalen. Volgende besprekingen hebben plaatsgevonden:

- 3 juni 2019 – toelichting aan het college van burgemeester en schepenen over de resultaten van het S-MER, de kosten-baten- analyse en de visie van de ontwikkelaar.
- 9 augustus 2019 – intern overleg (lokaal bestuur) met de volgende beleidsdomeinen:
 - Ruimte;
 - Mobiliteit;
 - Groen;
 - Openbare werken (wegen, waterhuishouding, ...);
 - Lokale economie.
- 10 september 2019 – overleg tussen de burgemeester, de bevoegde schepenen, de directie van de school en de financieel directeur (overkoepelende organisatie KOBA) inzake de toekomstmogelijkheden van de school en de opportuniteiten in alternatief 5.
- 21 oktober 2019 – raadscommissie ruimtelijke ordening
- 24 oktober 2019 – GECORO

- 18 december 2019 – de directie van de school en de financieel directeur (overkoepelende organisatie KOBA) hebben hun haalbaarheidsstudie voorgelegd inzake de toekomstmogelijkheden van de school en de opportuniteiten in alternatief 5.
- 7 mei 2020 – het college van burgemeester en schepenen geeft de opdracht om het voorontwerp voorkeursbesluit op te stellen.

Het voorliggende voorontwerp voorkeursbesluit beschrijft de keuze voor een van de onderzochte alternatieven en de motivaties die aan de grondslag van deze keuze liggen. Het geeft ook richting aan de uitwerking van het project in de uitwerkingsfase.

De uitwerkingsfase van een complex project volgt op de goedkeuring van het voorkeursbesluit, die één mogelijke oplossing naar voor schuift. Het doel van de uitwerkingsfase is om het voorkeursbesluit verder te concretiseren tot een realiseerbaar project en om de uitvoeringswijze te bepalen. Het resultaat is één geïntegreerd projectbesluit over het geheel van vergunningen en machtigingen, het bestemmingsplan en het actieprogramma. Dat leidt tot de uitvoeringsfase van het complex project.

1.1 Statuut voorliggend document

Het voorliggende voorontwerp voorkeursbesluit, het ontwerp van geïntegreerd onderzoek (incl. MER) en de ontwerp synthesenota worden voorgelegd aan de adviesinstanties voor advies conform artikel 11, § 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

2 Omschrijving van de complexiteit van het project

Het decreet van 25 april 2014 definieert een “complex project” als een project van groot maatschappelijk en ruimtelijk-strategisch belang dat om een geïntegreerd vergunningen- en ruimtelijk planproces vraagt.

Het decreet van 25 april 2014 geeft een aantal criteria waaruit dit groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang blijkt. Het project van de herinrichting van de stationsomgeving te Kessel voldoet aan volgende criteria van artikel 7, §1, van het decreet complexe projecten:

1. de probleemstelling of het programma van het project is meervoudig en omvat diverse af te wegen belangen:
Het project is qua bestemming gelegen in een zone bestemd voor milieubelastende industrie. Deze bestemming is gelet op de locatie van het project in de dorpskern van Kessel-Station niet wenselijk. Eveneens dient er rekening te worden gehouden met de verstoorde waterhuishouding op het perceel door het illegaal inbuizen van de onderliggende waterloop. Daarnaast is het project een belangrijke opportuniteit voor de versterking van de dorpskern van Kessel-Station en de geplande fietsostrade langs de aanliggende spoorweg.
2. het project is onontbeerlijk voor een noodzakelijke verbetering van de woonkwaliteit, de milieukwaliteit, de economische ontwikkeling en/of de mobiliteit:
De gemeente heeft sinds 2009 signalen en voorstellen ontvangen van de eigenaar van de projectsite om deze te transformeren naar een woongebied. De gemeente zag dit als een kans om de dorpskern van Kessel-Station nieuw leven in te blazen. De huidige bestemming is ongunstig voor de beoogde dorpskernvernieuwing van Kessel-Station. Na een eerste reeks ontwerpen die werden aangeleverd door architectenbureau INARCO besliste de gemeente om de projectsite mee te bekijken in het kader van de herziening van zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In deze herziening werd voor de site via ontwerpend onderzoek de maximale kansen op dorpskernvernieuwing bekeken met verweving van wonen en werken als centraal aandachtspunt.
3. bij de afweging van de betrokken belangen is de maatschappelijke meerwaarde prominent:
De beoogde transformatie van de projectsite naar een gemengde woon- en werklocatie biedt kansen om de dorpskern van Kessel-Station te vernieuwen. Dit geeft niet enkel voor de projectsite, maar ook voor de ruimere omgeving een maatschappelijke meerwaarde. De toekomst van de site is bepalend voor de algehele kwaliteit van Kessel-Station.

Het groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang van het project voor de gemeente Nijlen blijkt uit:

- De meervoudige belangen die deel uitmaken van het project: het verweven van wonen, werken en zorg op de schaal van het omliggende weefsel;
 - Het project is onontbeerlijk om de kern van Kessel-Station kwalitatief op te waarderen
 - Het project structureert het gebied, dat momenteel een afgesloten bedrijfssite is, welke omgevormd wordt tot een woon-werk locatie met aandacht voor de publieke ruimte
 - Het project wordt voorzien in een complexe omgeving gezien de nabijheid van een druk bereden spoorlijn.
4. het project is ruimtelijk structurerend voor het gebied in kwestie of wordt voorzien in een complexe omgeving;
De projectsite in het centrum van de woonkern van Kessel-Station is nu bestemd voor milieubelastende industrie. Zoals reeds aangehaald is deze bestemming niet meer wenselijk. Daarom wordt geopteerd voor een herbestemming en ontwikkeling van het gebied, gericht op een verregerende verweving van wonen en werken.

Deze visie is integraal opgenomen in de herziening van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan van Nijlen (goedgekeurd 24 juli 2015). In de bindende bepalingen wordt voorzien in het opstellen door de gemeente van een of meerdere RUP's of masterplannen voor de ontwikkeling van de site Lindekensbaan. Het richtinggevend gedeelte stelt:

De site Lindekensbaan in het centrum van de woonkern Kessel-Station is nu bestemd voor milieubelastende industrie. De verdere ontwikkeling van deze site voor bedrijvigheid blijft, mede door de ligging van het gebied en de aard van de bestemming, uit. Nochtans is de toekomst van de site bepalend voor de algehele kwaliteit van Kessel-Station. Daarom wordt geopteerd voor een herbestemming en ontwikkeling van het gebied, gericht op een verregaande verweving van bedrijvigheid met wonen.

Voor deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van de site Lindekensbaan worden volgende krachtlijnen gehanteerd:

- een opdeling die bijdraagt tot kleinschaligheid en verweefbaarheid
- een netwerk van verbindingen als basis voor gemeenschappelijkheid
- een variëteit in woon- en werktypologieën.

5. het project heeft een grote rechtstreekse of onrechtstreekse socio-economische, ruimtelijke, leefmilieu-gerelateerde of verkeerskundige impact;
Het project zal een impact hebben op de socio-economische en ruimtelijke aspecten aangezien een transformatie van de projectsite naar een gemengde woon- en werklocatie wordt beoogd. Door het bundelen van woningen, werkplekken en voorzieningen kan een kern bijkomend verdicht worden zonder de verplaatsingsvraag te verhogen.

Door verweven van het omliggende stedenbouwkundige weefsel en het versterken van de kern van Kessel-Station zullen er ook kansen ontstaan zodat doorgedreven verkeerskundige ingrepen mogelijk zijn.

6. het project houdt ongebruikelijke investeringen en inspanningen in op vlak van ontwikkeling en beheer;
De realisatie van een gemengde woon- en werklocatie biedt mogelijkheden voor een ruimere herinrichting van de kern/stationsomgeving van Kessel-Dorp.

3 Bevoegde overheid

Volgens artikel 6 van het decreet complexe projecten kan de Vlaamse Regering, de provincieraad of de gemeenteraad optreden als bevoegde overheid. Gelet op het feit dat de ontwikkeling van een gemengde woon-werk locatie niet vermeld wordt in de lijsten van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gemeenteraad de bevoegde overheid.

VOORONTWERP

4 Alternatief en project

In een eerste paragraaf wordt de doelstelling en het gekozen alternatief kort omschreven. Voor een uitgebreide beschrijving van de doelstelling en de verschillende alternatieven die onderzocht zijn wordt verwezen naar de geactualiseerde alternatievenonderzoeksnota. In de tweede paragraaf wordt de motivering van de keuze voor het alternatief toegelicht. In het kader van de onderzoeksfase zijn verschillende onderzoeken gevoerd en is uitgebreid overlegd. De resultaten hiervan zijn samengebracht in de synthesesnota. Een uitgebreid overzicht van de resultaten van de verschillende onderzoeken kan geraadpleegd worden in de onderzoeksrapporten. Voor het gekozen alternatief is een geïntegreerde projectdefinitie m.b.t. het gekozen alternatief uitgewerkt die de krachtlijnen voor de uitwerkingsfase bepaalt. De projectdefinitie beschreven in paragraaf 3 bevat ook flankerende maatregelen;

4.1 Omschrijving gekozen alternatief

Doelstelling van het complex project “Herinrichting stationsomgeving Kessel” is de transformatie van de projectsite naar een gemengde woon- en werklocatie. Op basis van de verschillende onderzoeken en de resultaten van het gevoerde overleg wordt gekozen voor alternatief “4A, wonen en woonzorg met buurtgerichte commerciële functie (retail)” zoals beschreven in de geactualiseerde alternatievenonderzoeksnota.

4.2 Motivering keuze

Voor het opstellen van de verschillende alternatieven werd uitgegaan van een aantal basisprincipes uit het bindend en richtinggevend gedeelte van het definitieve structuurplan (partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen – Gemeente Nijlen –dd. 24 juli 2015). De site vormt in dit structuurplan een potentieel gebied om wonen en werken te combineren.

De verschillende voorgestelde alternatieven vertrekken van de bestaande bedrijvigheid. Van daaruit wordt stelselmatig nagegaan hoe enerzijds deze bedrijvigheid vernieuwd kan worden, hoe een percelering op deze bedrijvigheid toegepast kan worden en hoe een letterlijke verweving van wonen en werken gerealiseerd kan worden.

Bij het onderzoek werden 3 ‘niet’ redelijke alternatieven uitgesloten van verder onderzoek. Het geeft drie mogelijke invullingen weer die mogelijk zijn binnen de huidige planologische context nl gewestplanbestemming ‘milieubelastende industrie’.

Het betreft de weergave van de huidige vigerende bestemming wat tot gevolg heeft dat deze alternatieven niet beantwoorden aan de gedefinieerde projectdoelstelling zoals vastgelegd in de startbeslissing. Geen van de drie beantwoorden aan de vooropgestelde plandoelstelling van het alternatievenonderzoek, namelijk de verweving van ‘wonen en werken’. Deze 3 nulalternatieven werden dan ook niet verder opgenomen in het alternatievenonderzoek.

- Nulalternatief 1: Bestaand Bedrijventerrein
- Nulalternatief 2: Nieuw Logistiek gebouw
- Nulalternatief 3: KMO – park

Wel werden volgende alternatieven onderzocht:

- Alternatief 4A: Wonen en woonzorg met buurtgerichte commerciële functie(retail)
- Alternatief 4B: Wonen en woonzorg met woon-werk units
- Alternatief 4C: Wonen en bedrijfsverzamelgebouw
- Alternatief 5: Wonen en woonzorg en herlokalisering van school
Alternatief 5 is ontstaan door opportuniteiten en suggesties die zijn ontstaan tijdens de lopende procedure. De VBS De Ceder kampt met beperkingen en ruimtegebrek op de huidige locatie. Daarnaast zijn er renovatiewerken aan de bestaande gebouwen nodig. De herlokalisatie van de school naar de projectsite kon een mogelijke oplossing zijn voor het

bestaande ruimtegebrek en de beperkingen op de huidige locatie. Het alternatief 5 omvat bijgevolg geen puur bedrijfseconomische activiteiten. Focus van dit alternatief ligt op de herlokalisatie van de school.

Alle alternatieven hebben volgende gemeenschappelijke aandachtspunten:

- Goed wonen voor jong en oud
- Groene omgeving
- Aandacht voor zorg
- Snelle fietslink

In de alternatievenonderzoeksnota werden de verschillende alternatieven besproken en werd de wijze bepaald waarop het geïntegreerd effectenonderzoek (op strategische niveau) uitgevoerd dient te worden. Over de alternatieven werd een publieke raadpleging en een adviesronde gehouden. De ontvangen bemerkingen en adviezen zijn meegenomen in het geïntegreerd effectenonderzoek (op strategische niveau). Het geïntegreerd effectenonderzoek omvat een strategische milieubeoordeling (MER) en een kosten batenanalyse (KBA). Daarnaast werd ook specifiek onderzoek gedaan naar de herlokalisatie van de school.

In het geïntegreerd effectenonderzoek zijn de 4 alternatieven onderzocht. Dit geïntegreerd effecten onderzoek heeft al deze alternatieven vanuit verschillende invalshoeken bekeken en onderzocht.

Tijdens de onderzoeksfase zijn de belangrijke groepen benaderd:

- De burgers door middel van de publieke raadpleging
- De adviesinstanties
- De VBS De Ceder
- Het lokaal bestuur van Nijlen
 - Bestuur
 - Verschillende diensten

Er is een sterke vraag naar een oplossing voor de transformatie van de site naar een gemengde woon- en werklocatie die als hefboom kan dienen voor de kernversterking van Kessel-Station. Vanuit de raadplegingen werd zowel voor:

- Alternatief 4A: Wonen en woonzorg met buurtgerichte commerciële functie(etail)
- Alternatief 5: Wonen en woonzorg en herlokalisering van school

een draagvlak en voorkeur gedetecteerd vanuit verschillende groepen.

Voor alternatief 4B en 4C werd er geen uitgesproken voorkeur geuit vanuit de verschillende groepen.

4.2.1 Alternatief 5, Wonen en woonzorg en herlokalisering van school

De VBS De Ceder kampt momenteel met plaatsgebrek en de gebouwen en lokalen zijn aan vernieuwing/renovatie toe. De school heeft op zijn huidige locatie beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het toekomstige tracé van de fietsostrade dat samenvalt met de locatie van een deel van de bebouwing. De herlokalisatie van de school naar de projectsite kan een mogelijke oplossing zijn voor het ruimtegebrek en de beperkingen op de huidige locatie.

De directie van de school en het overkoepelend bestuursnetwerk KOBA hebben een haalbaarheidsstudie opgemaakt. Hierin zijn verschillende opties overwogen en berekend:

- Optie 1: herlokalisatie van de school naar de projectsite
- Optie 2: blijven op de huidige locatie van de school en deze stelselmatig vernieuwen en uitbreiden
- Optie 3: blijven op de huidige locatie van de school en uitbreidingsmogelijkheden zoeken richting het aanliggende kerkgebouw

Uit de studie van directie van de school en het overkoepelend bestuursnetwerk KOBABlijkt een herlokalisatie van de school financieel niet haalbaar. Uit het overleg en de haalbaarheidstudie is gebleken dat er vanuit de directie van de school en het overkoepelend bestuursnetwerk KOBABlijkt geen verdere interesse is voor dit alternatief 5.

Financieel gezien zijn volgens de haalbaarheidsstudie zowel de nieuwbouw op de bestaande site als de renovatie van de kerk de enige mogelijke haalbare pistes voor de school. De school wenst de uitbreidings- en verbouwingmogelijkheden te zoeken binnen de huidige schoolsite.

Daarbij kan de aanpalende locatie van de OLV Koningin van de Vrede kerk mee opgenomen worden als mogelijke uitbreiding van de school. Binnen het goedgekeurde kerkenbeleidsplan (2017) van het lokaal bestuur van Nijlen werd het volgend besluit genomen over deze kerk:

Binnen een periode van 5 jaar zal worden nagegaan in hoeverre het mogelijk moet worden om over te gaan tot nevenbestemming of herbestemming in samenhang met de nieuw te ontwikkelen site rondom het gebouw.

Bijgevolg biedt dit mogelijkheden voor de school. Er wordt bij de school aangedrongen om een masterplan op te stellen waarin de evolutie van de school op lange termijn kan bekeken worden.

Wat de renovatie van de kerk betreft, dient er wel met enige voorzichtigheid omgesprongen te worden met de raming, gezien dat enkele aspecten onvoldoende gekend zijn (en dat deze zelfs pas na aanbesteding of zelf pas bij uitvoering van het project duidelijk zullen worden).

4.2.2 Voorkeursalternatief 4A: Wonen en woonzorg met buurtgerichte commerciële functies (retail)

De keuze voor het bovenvermeld alternatief 4A als voorkeursalternatief kan gemotiveerd worden op basis van de resultaten van het geïntegreerd onderzoek, de haalbaarheid en het aanwezige draagvlak.

Er is vanuit de buurt een grote vraag naar buurtgerichte commerciële functies waarbij specifiek wordt aangegeven dat er nood is aan een nieuwe buurtsupermarkt. Sinds enkele jaren is de enige buurtsupermarkt gesloten. De bewoners van Kessel-Station zijn sindsdien voor hun dagelijkse boodschappen aangewezen op de winkels in de naburige kernen. Daarnaast zullen de nieuwe woonfuncties binnen de projectsite een extra vraag genereren naar buurtgerichte commerciële functies. Het verhogen/versterken van het voorzieningenniveau (winkels, zorg, vrije tijd, ...) zal bijdragen aan het versterken van de dorpskern van Kessel-Station. Hierdoor wordt de 'veerkracht' en 'levenskwaliteit' in de kern versterkt.

Door de integratie van nieuwe typologieën zoals onder meer compacte woningen, kwalitatieve vormen van gestapeld wonen rondom collectieve groenvoorzieningen en een menging van woon en werkfuncties wordt een kwalitatieve kernversterking beoogd.

Uit de strategische milieubeoordeling kan algemeen besloten worden dat de verschillende alternatieven haalbaar zijn voor het milieu, mits rekening gehouden wordt met de geformuleerde maatregelen. Er gaat vanuit milieuoogpunt geen specifieke voorkeur uit naar één van de onderzochte alternatieven.

Uit de kosten batenanalyse kan besloten worden dat de variant met buurtgerichte commerciële functie als meest interessante en rendabel alternatief naar voor komt.

Bij een eerder conservatieve inschatting van de commercialisatie van het residentiële gedeelte kan een mogelijke ontwikkeling van het commerciële gedeelte voor een compensatie zorgen om dit risico te beperken.

Het rendement bedraagt voor de totale ontwikkeling gemiddeld 9,1% indien alle kosten facturen in rekening worden gebracht en een timing voor oplevering in Januari 2023 wordt vooropgesteld.

Hierbij werden alle kosten en financiering verdisconteerd in de tijd.

Daarnaast is ook de haalbaarheid van het alternatief een belangrijk aspect bij de afweging van het voorkeur. De haalbaarheid van het alternatief wordt benadrukt doordat er zich bij de ontwikkelaar

reeds meerdere geïnteresseerde partners hebben gemeld om een buurtgerichte retailfunctie (type buurtwinkel) te verwezenlijken. De eigenaar van de site heeft momenteel reeds een optieovereenkomst om een buurtwinkel te openen in 2021. Men heeft de Colruyt groep bereid gevonden om een onder één van de merken een winkel te openen op deze locatie met een netto oppervlakte van ongeveer 1050m² waardoor de dorpskern van Kessel Station terug de mogelijkheid zal krijgen om lokaal de dagelijkse inkopen te verzekeren.

Rekening houdend met bovenstaande motivatie kan geconcludeerd worden dat alternatief 4A als voorkeur naar voor geschoven wordt zowel qua draagvlak, de resultaten uit het geïntegreerd onderzoek en de haalbaarheid.

4.3 Projectdefinitie voor uitwerkingsfase

Rekening houdend met de resultaten van het gevoerde strategisch onderzoek en het gevoerde overleg is het gekozen alternatief 4A verder uitgewerkt met milderende en flankerende maatregelen. Een aantal aandachtspunten en monitoringsmaatregelen zijn bepaald waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitwerkingsfase. Ook wordt een eerste inschatting meegegeven van het noodzakelijke budget en de taakverdeling in de uitwerkingsfase. Het resultaat is als het ware een projectdefinitie die als input kan gebruikt worden voor de projectonderzoeksnota bij de start van de uitwerkingsfase.

In de uitwerkingsfase wordt het voorkeursbesluit verder geconcretiseerd tot een realiseerbaar project waarbij ook de uitvoeringswijze bepaald wordt. Het resultaat van die fase is één geïntegreerd projectbesluit over het geheel van vergunningen en machtigingen, het bestemmingsplan en het actieprogramma.

De kernelementen van dit alternatief zijn geordend in enkele thema's:

- Algemeen:
 - Het project moet 'toekomstproof' ontwikkeld worden. Dit wil zeggen dat er binnen het project ruimte moet zijn om op een duurzame manier te kunnen anticiperen op de veranderende noden en ontwikkelingen in de omgeving.
 - Het project moet maximaal inzetten op de kernversterking.
 - De schaal van de site en het programma leent zich tot het voorzien van collectieve voorzieningen zoals ondergrondse afvalcontainers. Dit dient in samenspraak met IOK te worden voorzien. Collectieve vervoersmogelijkheden worden verder besproken in onderstaande thema's.
- Wonen en woonzorg:
 - Wonen en werken dient geïntegreerd, ruimtelijk en architecturaal benaderd te worden. Door de integratie van nieuwe typologieën wordt een kwalitatieve kernversterking beoogd.
 - Er dient maximaal ingezet te worden op een verweving tussen wonen en werken.
 - Goed wonen voor jong en oud, cfr levenslang wonen. Het principe van levenslang wonen in eigen dorp wordt hierbij ondersteund. Door in te zetten op een hybride invulling van de gebouwen kunnen deze naargelang de veranderende wensen in de toekomst evolueren.
- Buurtgerichte commerciële functie(s)/retail
 - Hierbij dient de nadruk te liggen op het lokaal karakter, type buurtsupermarkt. De commerciële functies dienen maximaal verweven te zijn met de woonfunctie (vb. retail met erboven wonen, zorg, werken, daktuin, ...)
- Mobiliteit
 - Doorgaand verkeer of lusvorming wordt uitgesloten op de projectsite.

- Bewonersparkeren gebeurt in pandig en/of ondergronds.
 - Waar mogelijk wordt bezoekersparkeren ook ondergronds georganiseerd.
 - Parkeren van de buurtgerichte commerciële functie dient een gedeeld gebruik te kennen met andere functies.
 - Laadpunten voor elektrische voertuigen
 - Inzetten op alternatieve en diverse vervoersmodi door o.a. het voorzien van een mobipunt aan het station:
 - Deelwagen
 - Deelfietsen
 - Fietsenstalling
 - Openbaar vervoer
 - Kiss & ride
 - Carpool
 - ...
 - Ontsluiting ter hoogte van de spooroverweg dient duidelijk en veilig te gebeuren.
 - De publieke ruimte van de Lindekensbaan en het kruispunt met de Torenvenstraat dient qua inrichting te worden meegenomen als onderdeel van het project (voetpaden, fietspad, parkeerstrook, rijweg)
- Publiek domein
 - Het publiek domein dient beperkt te blijven. Aspecten die als publiek domein kunnen beschouwd worden:
 - Pleinfunctie
 - Fietsostrade
 - Speelzone
 - De grenzen van de voorliggende projectsite mogen visueel niet zichtbaar zijn. De zone van de fietsostrade, de perrons, het plein thv het station, de omliggende straten, ... dienen één geheel te vormen en mogen niet als afzonderlijke deelprojecten bekeken worden.
 - Riolering en waterhuishouding
 - De huidige ingebuisde waterloop is een gekende problematiek. Het terug openleggen van deze waterloop is noodzakelijk. De exacte locatie mag afwijken van de bestaande/originele locatie van de waterloop. Belangrijk is dat de waterloop en de waterbuffering de juiste debieten en afloop krijgen en dat deze technisch in orde zijn.
 - De riolering in de Lindekensbaan is voldoende uitgerust.

5 *Onderzoek milieu effecten/onderzoek geïntegreerd onderzoek*

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de manier waarop de milieuoverwegingen in het voorkeursbesluit worden geïntegreerd en op welke wijze rekening is gehouden met de gevoerde onderzoeken, waaronder het ontwerp van strategisch MER. Per discipline wordt een overzicht gegeven van de inzichten/input uit elke stap. Daarnaast wordt ook aangegeven hoe met deze input is omgegaan.

5.1 *Acties vanuit het strategisch MER*

Discipline	Milderende maatregelen	Acties binnen project
Mobiliteit	<u>Parkeren:</u> Indien de parkeerplaatsen per projectonderdeel voorzien worden en er geen gemengd gebruik wordt toegestaan (fysiek of in afspraak), zal in ieder scenario een tekort zijn aan parkeerplaatsen voor verschillende functies. Een herziening van het parkeeraanbod is noodzakelijk. Voor de openbare functies zoals de commerciële plint, de kantoren, winkels, etc. kan een gemengd gebruik worden uitgewerkt waarbij een maximale bezetting bij minimale ruimte-inname wordt nagestreefd. Het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen is in ieder scenario noodzakelijk. <u>Fietspad Lindekensbaan:</u> Het dubbelrichtingsfietspad langs de Lindekensbaan is niet conform het vademecum fietsvoorzieningen. Een heraanleg van het fietspad en een ontdubbeling ervan is in feite vandaag reeds wenselijk (nodig) om te voldoen aan deze voorschriften. Bovendien is dit ook absoluut wenselijk i.k.v. de veiligheid van fietsers t.h.v. de in- en uitritten van het projectgebied. Zolang dit fietspad echter blijft zoals het is, zal het van belang zijn om voldoende attentieverhogende maatregelen te nemen die zorgen dat: ○ In- en uitrijdende automobilisten er extra alert op worden gemaakt dat er fietsers uit de “onverwachte” kant kunnen komen; ○ Er een goede onderlinge zichtbaarheid is tussen fietsers enerzijds en in- en uitrijdende voertuigen anderzijds. Dit kan bewerkstelligd worden door de	Maatregelen mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase. Inzetten op diverse vervoersmodi door o.a. het voorzien van een mobipunt. Station als sterk vervoersknooppunt. De veiligheid van het fietspad op de Lindekensbaan waarborgen. Voorzien van voldoende parkeerplaatsen op de site zelf.

	nodige zichthoek ter hoogte van de in- en uitrit(ten) obstakelvrij te houden; ○ De snelheid van het in- en uitrijdend verkeer sterk af te remmen, zodat er tijdig en veilig gestopt wordt voor kruisende fietsers. <i>Ontsluitingsmogelijkheden plannen:</i> Op de voorlopige inrichtingsplannen wordt telkens een aansluiting voor zachte weggebruikers voorzien vanaf het projectgebied naar de Emblemsesteenweg t.h.v. de spoorwegovergang. Deze ontsluiting loopt telkens parallel met de spoorweg. Deze ontsluiting geeft een korte verbinding naar het centrum van Kessel en naar het station van Kessel. Gezien de locatie van de spoorwegovergang, de parking aan de kerk, de parkeerstrook langs de rijweg en de vlakbij gelegen toerit naar de stationsparking is het absoluut te vermijden deze ontsluiting te faciliteren voor gemotoriseerd verkeer. Voor zachte weggebruikers is deze ontsluiting een meerwaarde, mits voldoende maatregelen om enerzijds gemotoriseerd verkeer te weren en anderzijds te vermijden dat men hier ongehinderd de Emblemsesteenweg kan overrennen (fietsen). Daarnaast moet voldoende parking binnen het eigen projectgebied ingericht worden, waardoor maximaal vermeden wordt dat men parkeert aan de kerk om dan de Emblemsesteenweg over te steken en via de voetgangersdoorsteek tot in het projectgebied te wandelen.	
Geluid	Alle woningen in het gebied dienen voorzien te worden van voldoende isolatie Algemeen wordt aangeraden om niet-verblijfsfuncties als eerstelijnsbebouwing langs de spoorweg te voorzien. Dit kan b.v. op volgende manier: ○ Binnen alternatief 4A de retailfunctie langs de spoorweg voorzien De eerstelijnsbebouwing langs de spoorweg dient minstens 2 bouwlagen te hebben (6 à 8 m hoog) ten behoeve van de akoestische buffering	Maatregelen mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase.

	Voor de tuinwoningen langs de spoorweg geldt eveneens dat de niet-verblijfsfuncties niet langs de zijde van de spoorweg ingeplant worden, voldoende isolatie wordt voorzien en eventuele ramen/deuren langs de zijde van de spoorweg niet open kunnen. Een andere optie is het aanbrengen van een geluidsbuffer (geluidsscherm) langs de spoorweg. Dit wordt dan best voorzien tussen het toekomstige fietspad en de spoorweg. Binnen alternatief 4A is het verder aangeraden om laden en lossen voor 7u 's morgens en na 19u 's avonds te vermijden. Specifiek voor de inrichting van de retail in alternatief 4A is het eveneens aan te raden de terreininrichting te laten begeleiden door een geluidskundige teneinde de impact van de activiteiten naar de omgeving te beperken.	
Bodem	Er worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de discipline bodem. Er worden dan ook geen milderende maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.	/
Water	Geen van de onderzochte alternatieven voorziet het openleggen van de waterloop en/of een ruime groenzone ter hoogte van de ingebuisde waterloop. Vanuit de discipline water wordt aanbevolen om binnen het plangebied voldoende ruimte voor het openleggen van de bestaande waterloop te voorzien teneinde een oplossing te bieden aan de bestaande wateroverlastproblematiek. Deze wordt bij voorkeur in het westen van het plangebied voorzien, ter hoogte van de natuurlijke bedding van deze waterloop. Eventueel kan dit gebeuren in combinatie met de nodige buffer- en infiltratievoorzieningen voor het afstromend hemelwater van de nieuwe verhardingen binnen het plangebied. Minimaal wordt een zone van 20 m breed rond de waterloop vooropgesteld.	Maatregel mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase. Terug openleggen van de ingebuisde waterloop.
Biodiversiteit	Er wordt aanbevolen bijkomende (grootschalige) verlichting te beperken, neerwaarts te richten en af te wenden van kwetsbare locaties. Er wordt aangeraden om voor de aanleg van de groenzones inheemse soorten te gebruiken om de biologische waarde te versterken. De voorziene opgaande vegetatie kan op die manier een stapsteenfunctie vervullen tussen de	Maatregelen mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase.

	verschillende gebieden in de ruime omgeving van het plangebied voor wat betreft niet verstoringsgevoelige algemene soorten. Er wordt aanbevolen, binnen de marges van de technische haalbaarheid, de groenzones vorm te geven als kwalitatieve groenzones waarbij gezorgd wordt voor voldoende gelaagde groenmassa's en soortengebruik met het oog op maximalisatie van de biodiversiteit. Vanuit de discipline water wordt aanbevolen om binnen het plangebied voldoende ruimte voor het openleggen van de bestaande waterloop te voorzien. Vanuit de discipline Biodiversiteit wordt dit positief beoordeeld, gezien deze waterloop uitmondt in het SBZ-H gebied ten noorden van het plangebied. Indien de waterloop opengelegd wordt, kan namelijk verwacht worden dat de (biologische) kwaliteit van het oppervlaktewater zal verbeteren, door het zelfreinigend vermogen van de waterloop. Ook biedt dit meer kansen voor migrerende soorten langs waterlopen.	
Landschap, bouwkundig efgoed en archeologie	Bouwhoogtes in het plangebied niet hoger dan de Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Koningin van de Vrede.	Maatregel mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase.
Mens – ruimte aspecten	De milderende maatregelen zoals vermeld in discipline geluid zijn hier ook van toepassing. Om inblik in de tuinen aan de westelijke rand van het plangebied te vermijden wanneer meer dan 3 bouwlagen worden voorzien dient voldoende afstand gehouden te worden tot deze tuinen. Volgens de 45°-regel bedraagt die afstand minstens de hoogte van het geplande gebouw.	Maatregel mee te nemen in de onderzoeken tijdens de uitwerkingsfase. De grenzen van de projectzone laten vervagen en de omgeving mee opnemen in het project.

5.2 Acties vanuit het geïntegreerd onderzoek en de consultaties

5.2.1 Input adviezen

Input effecten	Wijze waarop met input is omgegaan
Nog in te vullen ifv adviezen	

5.2.2 *Input openbaar onderzoek*

Input effecten	Wijze waarop met input is omgegaan
Nog in te vullen ifv openbaar onderzoek	

VOORONTWERP

6 **Beleidsmatig kader**

Recent werd de strategische visie van het 'beleidsplan ruimte' van de Provincie Antwerpen voorgesteld. Hierin wordt een visie gecreëerd voor een kwalitatieve ruimtelijke clustering van woongebieden waardoor er levendige kernen ontstaan.

In deze strategische visie staat het bevorderen van de veerkracht en levenskwaliteit in iedere kern voorop.

De rol van de projectsite past volledig binnen de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden zoals beschreven in de strategische visie van het 'beleidsplan ruimte' van de Provincie Antwerpen.

Daarnaast zal het beeldkwaliteitsplan op gemeenlijk niveau een belangrijke rol spelen in de verdere uitwerking van het project. Bij de uitwerking van het project zal rekening gehouden moeten worden met de 10 principes, alsook met de principes van de dorpsvriendelijke gevels zoals vertaald in het beeldkwaliteitsplan.

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan</i>	Gewestplan Mechelen (KB 5/08/1976)
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	geen
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	Historische fortengordel van Antwerpen als vleermuizenhabitats' op 340 m ten zuiden van het plangebied en 'Vallei van de Kleine Nete met brongebieden, moerassen en heiden' op 490 m ten noorden van het plangebied
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	geen
<i>Gebieden van het VEN – 1^e fase</i>	VEN-gebied 'De Kleine Netevallei ten noorden van Lier' op 430 m ten noorden van het plangebied
<i>Erkende natuurreervaten</i>	geen
<i>Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten</i>	Beschermd landschap Dal Kleine Nete op 90 m ten noordwesten van het plangebied
<i>Vastgesteld erfgoed</i>	Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Parochiekerk OLV Koningin van de Vrede op 90 m ten westen van het plangebied
<i>Polders en watering</i>	geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinning</i>	geen

<i>Waterlopen</i>	Er bevindt zich 1 niet-geklasseerde waterloop in het plangebied
<i>Seveso</i>	Geen

VOORONTWERP

7 Beslissing en vervolgstappen

Dit hoofdstuk beschrijft de rechtsgevolgen van het voorkeursbesluit. Daarnaast beschrijft het ook de beslissingen en vervolgstappen die het gevolg zijn van het voorkeursbesluit.

7.1 Rechtsgevolgen

Een voorkeursbesluit kan verschillende rechtsgevolgen met zich mee brengen zoals vermeld in de het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten. Onderstaand wordt getoetst van welke van deze mogelijkheden wel of niet wordt gebruikt gemaakt in het kader van voorliggend voorkeursbesluit.

Mogelijk rechtsgevolg	Aanduiding of mogelijk rechtsgevolg toegepast of niet toegepast wordt
de mogelijkheid om een bouwverbod of bouwbeperkingen op te leggen, dit verbod of deze beperkingen worden aangeduid op het grafisch plan (art 28)	Niet van toepassing / van toepassing, het grafisch plan is toegevoegd in bijlage aan het voorkeursbesluit
de mogelijkheid een vergunning, machtiging of toestemming te weigeren als de aanvraag onverenigbaar is met het voorkeursbesluit (art 29)	Van toepassing volgens het art 29 van het decreet. <u>Als tijdens de uitwerkingsfase vergunningen, machtigingen of toestemmingen gevraagd worden en als blijkt dat deze onverenigbaar zijn met de realisatie van het voorkeursbesluit, dan zullen deze vergunningen, machtigingen en toestemmingen geweigerd worden.</u>
de mogelijkheid instanties of personen aan te duiden die gemachtigd zijn om het gebied te betreden om alle nodige vaststellingen te verrichten en alle nodige onderzoeken uit te voeren (art 30)	Niet van toepassing / van toepassing, deze machtiging is voorzien voor personen in kader van XXX
gronden te onteigenen die bestreken worden door het voorkeursbesluit (art 31)	Niet van toepassing / van toepassing, het onteigeningsplan is toegevoegd in bijlage aan het voorkeursbesluit
een recht van voorkoop te vestigen en uit te oefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat ligt in de gebieden die afgebakend zijn (art 34)	Niet van toepassing / van toepassing, de nodige afspraken zijn opgenomen in bijlage
de onmogelijkheid om na de inwerkingtreding van het voorkeursbesluit bepaalde besluiten tot bescherming te nemen als deze bescherming de realisatie van het voorkeursbesluit kennelijk in het gedrang brengt (art 35)	Van toepassing volgens het art 35 van het decreet. <u>Als tijdens de uitwerkingsfase een besluit tot bescherming gevraagd wordt en als blijkt dat deze onverenigbaar is met de realisatie van het voorkeursbesluit, dan zal het besluit tot bescherming geweigerd worden.</u>

7.2 Beslissing en vervolgstappen

In de uitwerkingsfase zal het project verder onderzocht worden in functie van het kunnen afleveren van de nodige projectbesluiten (incl vergunningen) voor realisatie. Omwille van de scope van het project en een eventuele fasering (in deelprojecten) is het mogelijk dat er zal gewerkt worden naar meerdere projectbesluiten. Het is wel de ambitie om de herbestemming van het gehele project in het eerste projectbesluit in te passen.

Er wordt een financieringsovereenkomst afgesloten met **xxx** in functie van de onderzoekskosten tijdens de uitwerkingsfase.

Om de projectontwikkeling goed te laten aansluiten bij de kern van Kessel zal er een intensief participatietraject georganiseerd worden.

7.3 Financiering

De totale investeringskost van alternatief 4A werd begroot op 36.897.000 euro. Deze investeringskost is samengesteld uit alle studiekosten, een bouwkost, een financieringskost, een ontwikkelingskost, een grondkost en een post onvoorzien. In de uitwerkingsfase wordt deze investeringskost verder verfijnd naarmate het ontwerp verder wordt verfijnd. Ook worden in de uitwerkingsfase de verschillende financieringsmogelijkheden onderzocht.