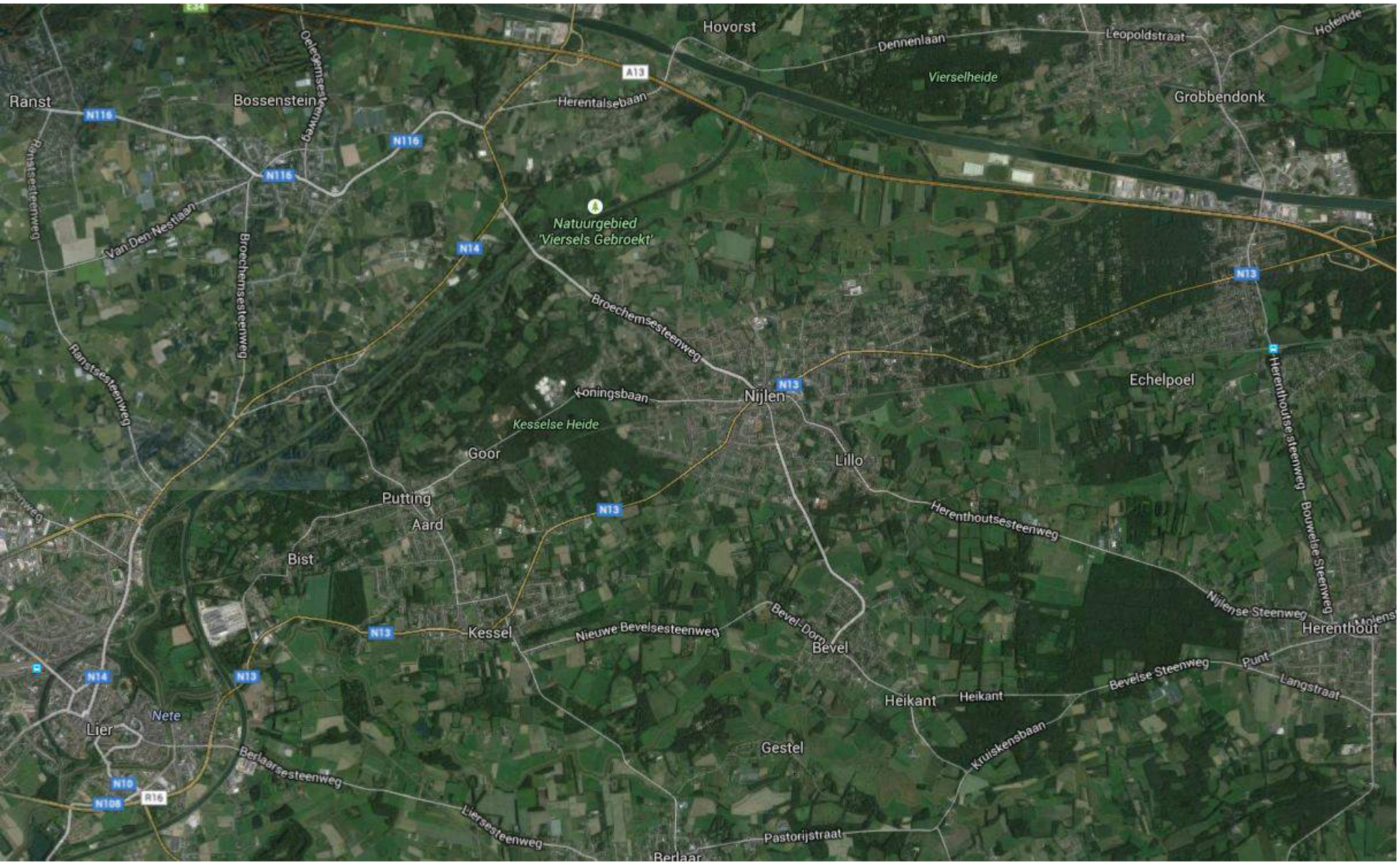


Het dorp laten duren

Van controleren naar regisseren en inspireren...

Maarten Horemans

Ruimtelijk Planner / Gemeente Nijlen


Hovorst
Dennenlaan
Leopoldstraat
Hofeinde
A13
Vierselheide
Ranst
Bossenstein
Grobbendonk
N116
Herentalsebaan
Oelegemsesteenweg
Ranstsesteenweg
Van Den Nestlaan
Broechemsesteenweg
Natuurgebied
'Viersels Gebroekt'
N14
N13
Broechemsesteenweg
Koningsbaan
Nijlen
Echelpoel
Herenthoutse steenweg
Kesselse Heide
Goor
Lillo
Putting
Aard
Herenthoutsesteenweg
Bouwelse Steenweg
Bist
Nijlense Steenweg
Herenthout
Kessel
Nieuwe Bevelsesteenweg
Bevel-Dorp
Bevel
Bevelse Steenweg
Punt
Langstraat
Heikant
Heikant
Nete
Lier
Gestel
Kruiskensbaan
N10
N108
R16
Berlaarsesteenweg
Liersesteenweg
Pastorijstraat
Berlaar



DRO 1996

→ opmaak structuurplannen

Vaak volgens stramien van gelaagde ruimtelijke analyses die samen een gewenste ruimtelijke structuur vormen.

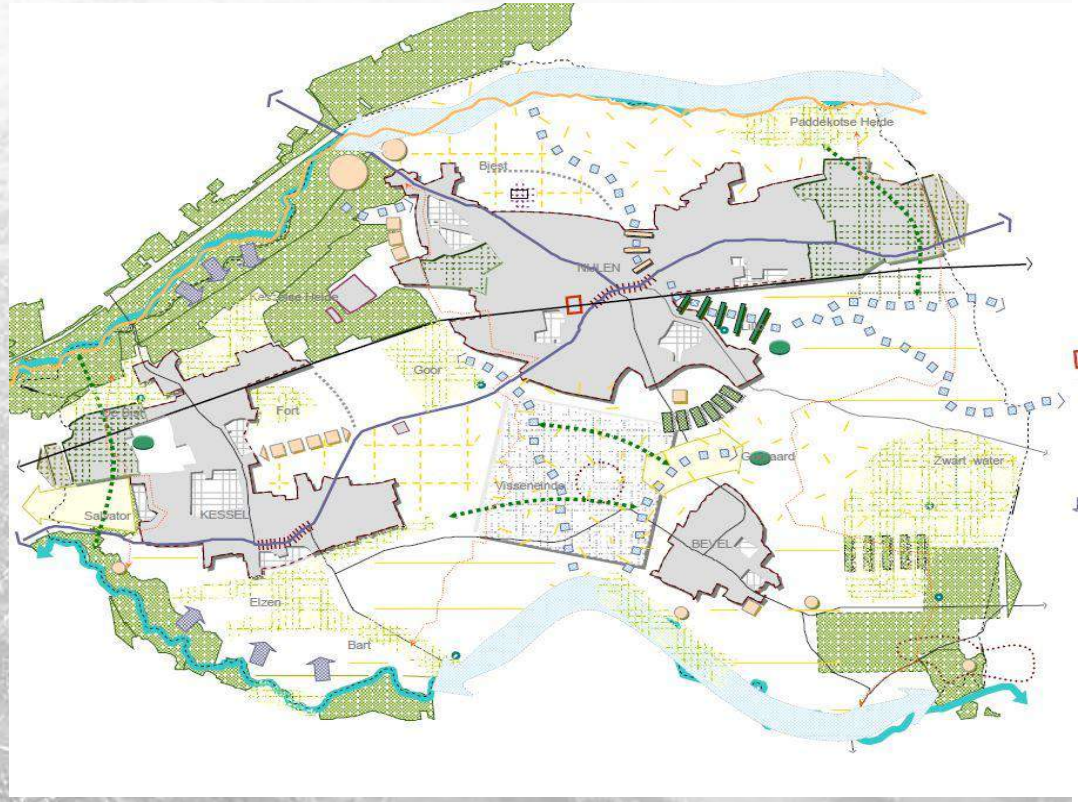
→ Algemeen beleidsdocument

→ Verplichte RUP's

RUP ZV woningen

RUP ZV bedrijven

RUP kernen

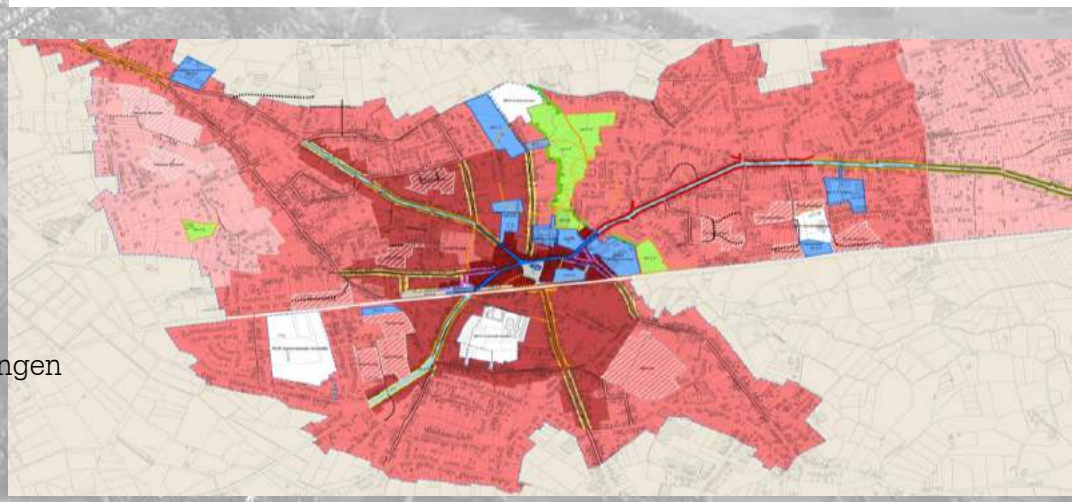


→ opmaak RUP's als uitwerking GRS

→ als juridische controle van visie

→ statisch & regelgevend

- hoog ambitieniveau!
- afbakeningen meergezinswoningen
- afbakeningen handel
-....





Resultaat? Controleren, controleren, controleren,....

Goede ruimtelijke ordening?

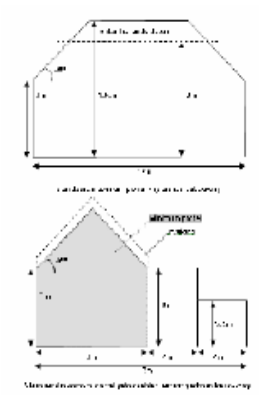
Kernversterking?







Standaard bebouwingsprofiel



Tenzij expliciet anders vermeld geldt als standaard bebouwingsprofiel voor vrijstaande bebouwing enerzijds en gekoppelde / aaneengesloten bebouwing anderzijds:

bebouwingstype	dakvorm	kroonlijsthoogte	bouwhoogte	Bouwdiepte
vrijstaand	vrij	Max. 6 m	max. 10,5m voor een hellend dak en max. 9 m voor een plat dak. De bouwhoogte wordt verder beperkt tot een contour bepaald onder 45° vanaf 6 m hoogte op de voorbouwlijn en de achterbouwlijn (cf figuur). Indien de bebouwing wordt opgericht met platte daken heeft het volume op de tweede verdieping een maximale diepte van 8 meter.	Min. 9 m Max. 17 m
Gekoppeld aaneengesloten	Zadeldak, Helling 45° Nok parallel aan de straat	Tot 9m diep: 6m tussen 9 en 13m: max. 6m tussen 13 en 17m: max.3,5m	Tot 9m diep: max. 10,5m Tussen 9en 13m: max. 6m Tussen 13 en 17m: max. 3,5m	Min. 9 m Max. 17 m

Voor gekoppelde en aaneengesloten bebouwing zijn volgende afwijkingen mogelijk:

- een afwijking naar een ruimer profiel in de voorste 9 m bouwstrook (i.c. kroonlijsthoogte tot 7 m i.p.v 6 m standaardhoogte, bouwhoogte tot 11,5 m i.p.v 10,5 m standaardhoogte, cf. figuur) is mogelijk in de volgende gevallen:
  - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld in het geval van aangrenzende woning(en) met een kroonlijsthoogte van 7 m of meer.
  - Deze afwijking is noodzakelijk in functie van een kwaliteitsvolle invulling van andere functie dan wonen op de benedenverdieping.
  - Deze afwijking is noodzakelijk om minimaal de wettelijke geluids- als isolatienorm te behalen. De isolatiedikte bepaalt de afwijkende bouwhoogte.
  - Het betreft een hoekperceel.
- Een andere dakhellingshoek is mogelijk indien deze afwijking noodzakelijk is in functie van een goede contextuele inpassing in het straatbeeld, bijvoorbeeld in het geval van afwijkende dakhellingen van aangrenzende woning(en)



Ontstaan van voorschriftarchitectuur



Verdwijnen van dorpsidentiteit

- Uitgebreide verordenende stedenbouwkundige voorschriften zorgen in vele gevallen voor een voorschrift-architectuur. Het grondgebied wordt op een bepaalde manier ge-uniformiseerd.
- Weinig creativiteit
- Verlies van identiteit
- Planningsinstrument is niet dynamisch genoeg om goede projecten toe te laten of om te kunnen inspelen op andere dynamieken waarmee een kern geconfronteerd worden (bv. Detailhandel, (harde/zachte mobiliteit),...

→Kernversterkend?

- Uitgebreide verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn meetbaar en letterlijk aftoetsbaar op aanvragen, ze zorgen voor rechtszekerheid en zijn objectief beoordeelbaar. Mogelijk wel nuttig in effectieve 'woonzones' buiten de kern.



BELEIDSOVERSCHRIJDEND WERKEN?

WAAR STAAN WE VOOR?

BELEID?

AD HOC

DIENSTOVERSCHRIJDEND

MEER MET MINDER

CREATIEVE ARCHITECTEN??

CREATIEVE LANDMETERS??

ONDERGAAN?

VERDEDIGENDE HOUDING?





HUIDIGE GRS = TE GROOT ALGEMEEN TOETSKADER

CO-PILOOT in plaats van PILOOT

GRS is enkel bindend voor overheid zelf, en daardoor veel te weinig een actieplan, een echt ruimtelijk beleidsplan.

GRS1 heeft ons wel doen nadenken over onze eigen beschikbare Ruimte, kwaliteiten, knelpunten, en kansen.. Een vervolg een nieuwe stap een evolutie diende te worden gezet.

→ Echt zeggen waar we binnen 10 jaar willen staan.

Visienota

Opnemen van regisseursrol !



→2013 start herziening structuurplan

STERKE RUIMTELIJKE VISIE

DUURZAAM

ARCHITECTURAAL

AMBITIEUS

BEELDEND

ONTSTAAN UIT PARTICIPATIE

ACTIEPLAN

- Niet allesomvattend
- Oplossing bieden voor sleutelkwesties
- Effectieve ruimte-uitspraken



- Vertrekt van datgene wat ‘op de plank’ ligt, namelijk vele projecten die in voorbereiding zijn maar nog niet in uitvoering.(dynamiek)

-Zoekt naar oplossingen voor enkele wezenlijke strategische en structurele sleutelkwesties op gemeentelijke en bovengemeentelijk niveau.(Wonen, bedrijvigheid, identiteit, Toerisme recreatie)

-Tracht de actoren, publiek en privé, samen te brengen om deze oplossingen te verwezenlijken door het bundelen van de krachten die aanwezig zijn in onze gemeente.(Gebruik maken van aanwezige dynamiek)

-De bevolking en de andere overheden laat zien waar de gemeente naar toe wil. (Beeldend, inspirerend, sturend via ontwerpend onderzoek)

- Effectieve ruimte-uitspraken waar de gemeente binnen 10 jaar wil staan.

Opnemen van regisseursrol

→herziening structuurplan → Strategische rol → omzetting naar BBC



→Geloof en volledige steun van het CBS in voorgestelde visienota

→Aanstelling van studiebureau OMGEVING

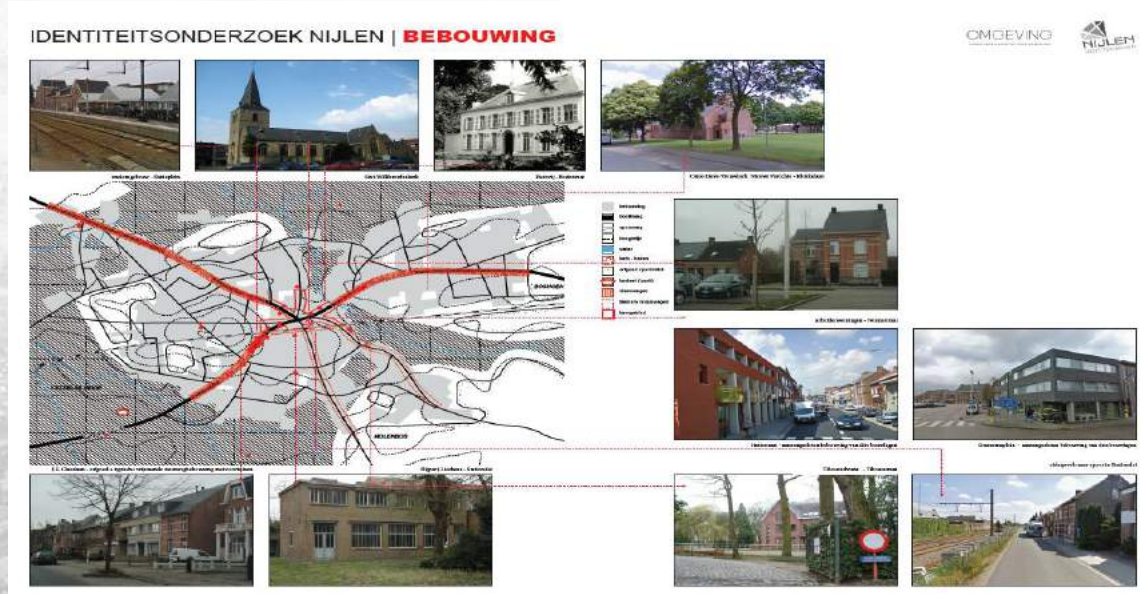
→Start !

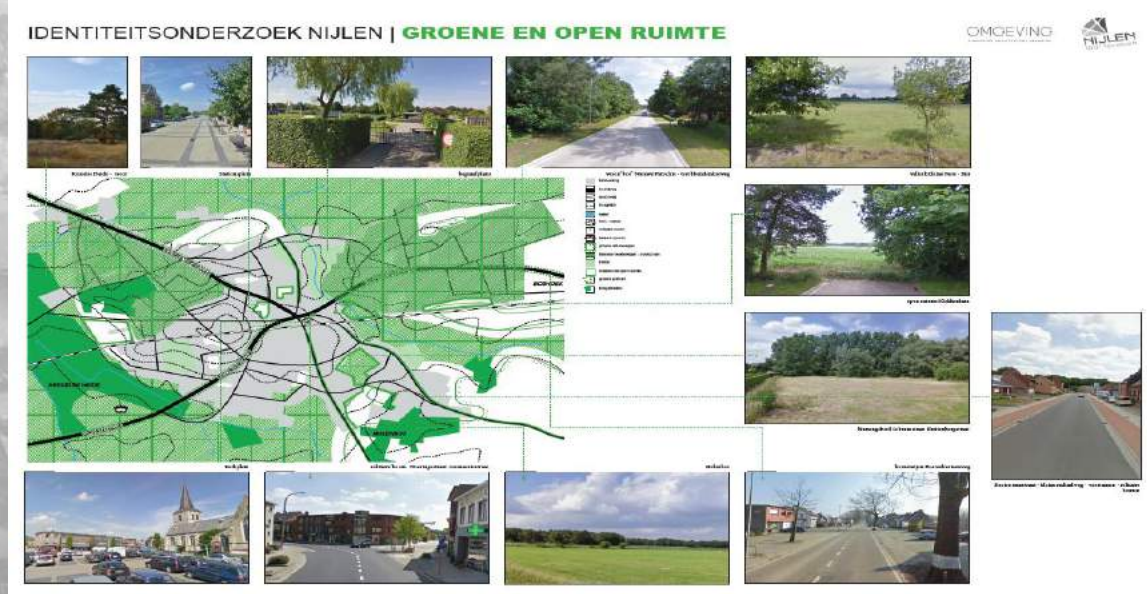
→ PROJECTSTRUCTUUR

DAGELIJKS BESTUUR	BEGELEIDINGSGROEP	WORKSHOPS
SCHEPEN RO	LEDEN SCHEPENCOLLEGE	WONEN
BURGEMEESTER	AFGEVAARDIGDE VANUIT ELKE FRACTIE	RUIMTELIJKE ECONOMIE
GSA	GSA	TOERISME RECREATIE
OMGEVING	RUIMTE VLAANDEREN	6 participatiemomenten
…	PROVINCIE	
	LEDEN MANAGEMENTTEAM	
	VOORZITTER GECORO	

Identiteitsonderzoek als basis







Wat maakt Nijlen tot Nijlen ?

Wat maakt Bevel tot Bevel ?

Wat maakt Kessel tot Kessel ?

Wat maakt Kessel-station tot Kessel-station ?





Dorpsdebatten in zoektocht naar identiteit

- kleinschaligheid en landelijkheid belangrijke troeven (kritiek op appartementen)
- compacte kernen en waardevolle open ruimte (opnieuw voelbaar en beleefbaar maken van deze open ruimte)
- het belang van alternatief kleinschalig netwerk (kerkwegels, trage wegen,...)
- belang van Nijlens 'erfgoed', typische arbeiderswoningen die uit het straatbeeld verdwijnen
- .....

Identiteit als basis voor ontwerpend onderzoek voor wonen

ruimtelijke visie

- verbinden van de bestaande centrumfuncties
- behouden van het landelijke karakter en centrale groene wig
- scheppen van een centrumgevoel, creëren van ontmoetingsruimte
- creëren van ruimte voor collectiviteit (buitenruimte, parkeren)
- streven naar een optimale toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied
- streven naar een gefaseerde ontwikkeling





kwaliteiten en potenties:
•landelijke kern
•compacte kern met (historisch) karakter: straatdorp met daaromheen enkele groepsverkavelingen
•zeer landelijke kerkomgeving
•potentie voor kernversterking op braakliggende percelen tegenover de kerk
•groen karakter
•monumentale bomen
•haagstructuren
•landschapselementen
•karakteristieke oude gebouwen
•openheid en doorzichten.

Identiteit als basis voor ontwerpend onderzoek voor wonen



variant 1

dorpsweide



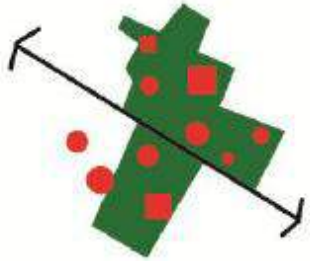
variant 2

dorpsplein



variant 3

straatdorp



variant 4

dorpscampus











Voorkeurscenario

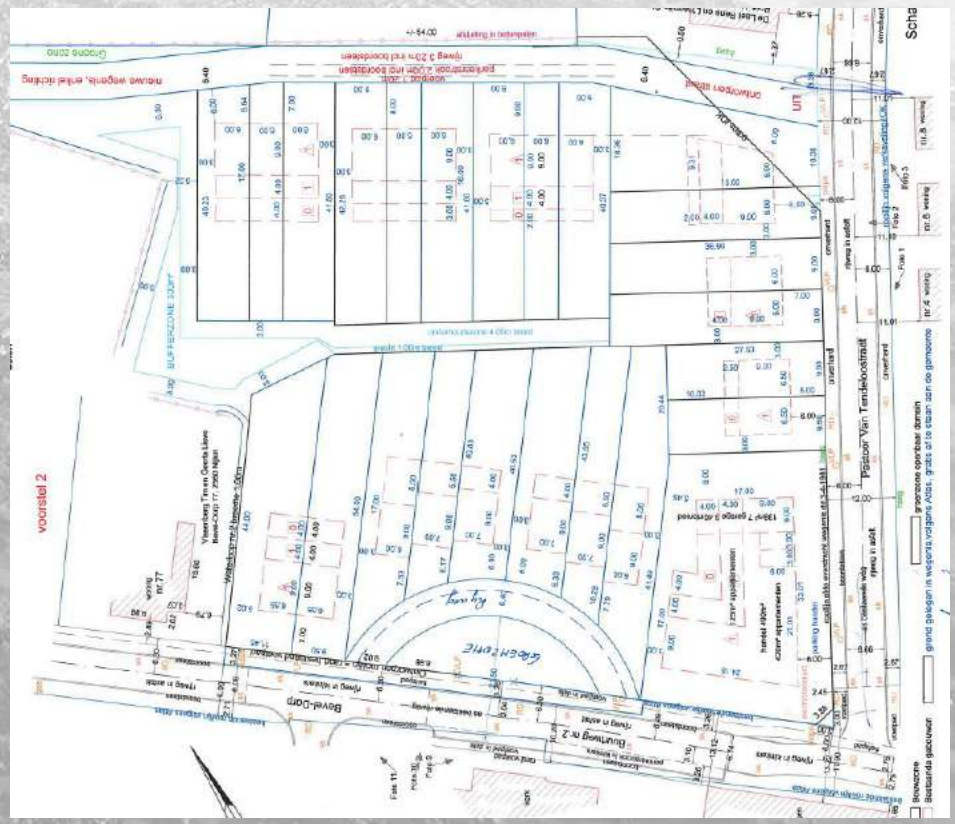
6 atelierwoningen (160 - 380 m²)

24 grondgebonden woningen (120 - 180 m²)

4 appartementen (60 - 120 m²)

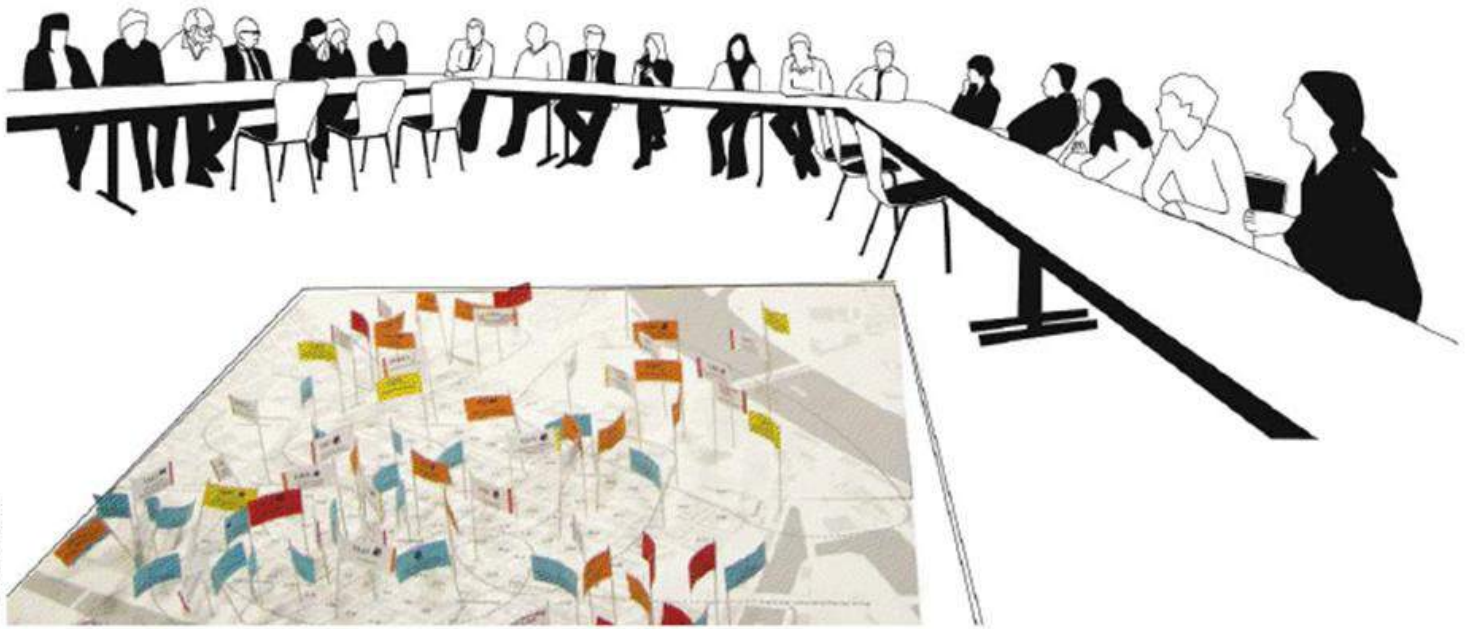
10 zorgwoningen (footprint: 684 m²)

kruidenierszaak (500 m²).



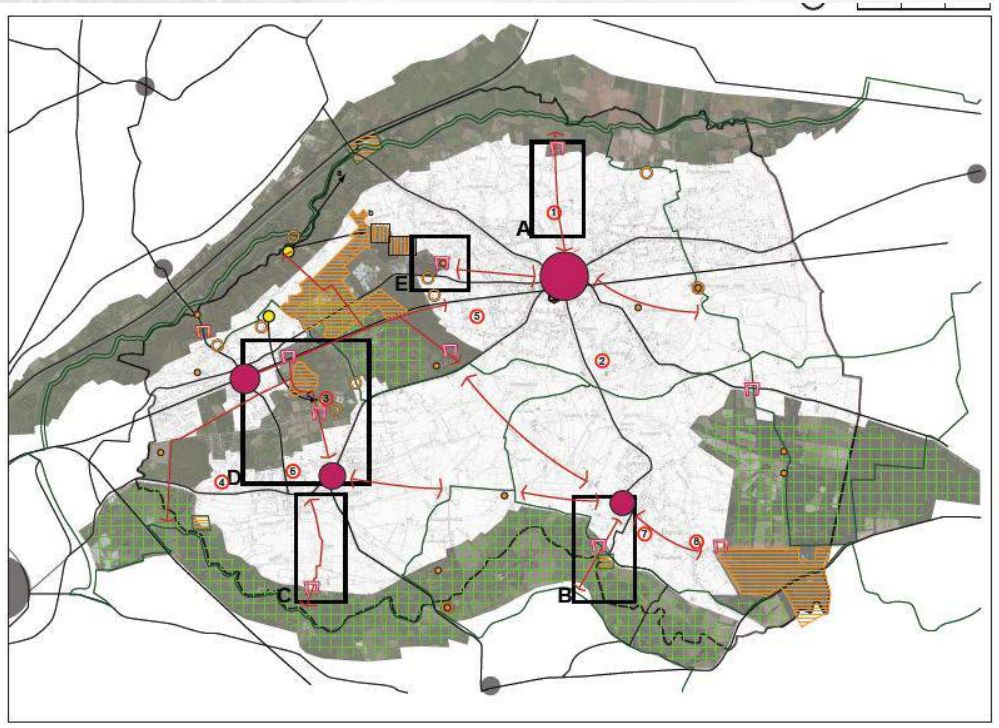
WORKSHOP Woonactoren

Sociale huisvestingsmaatschappijen, projectontwikkelaars,...



Identiteit als basis voor ontwerpend onderzoek voor toerisme recreatie





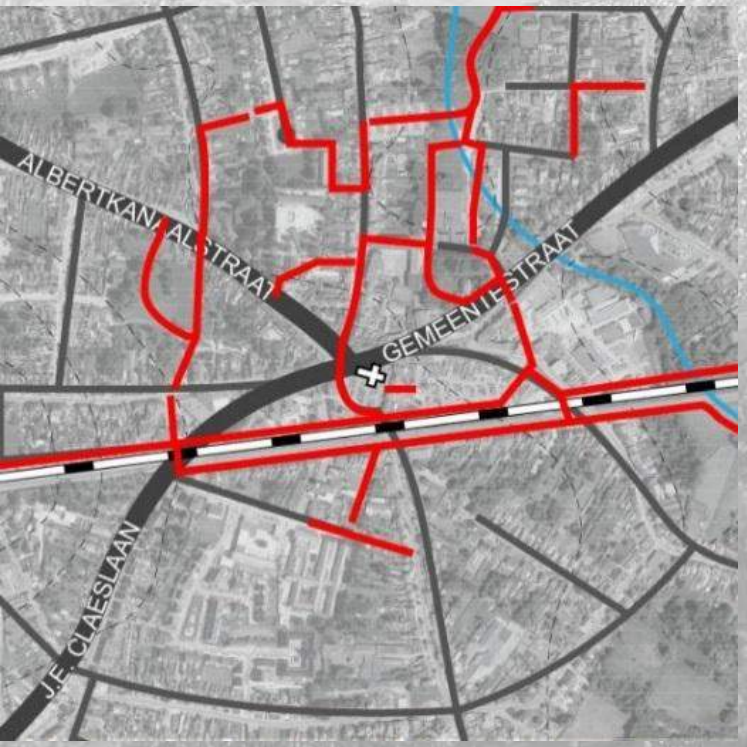












Ontwerpend onderzoek naar vergroenen van de kern

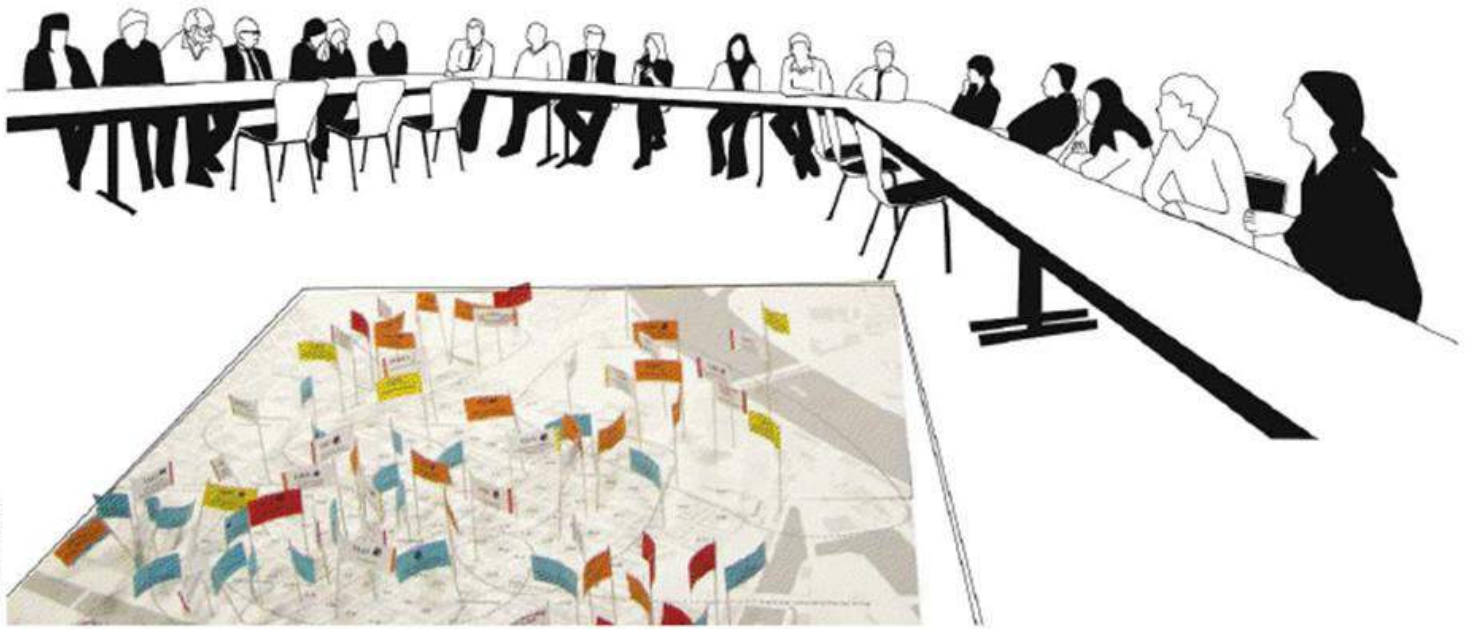
En het creëren van een alternatief groen netwerk



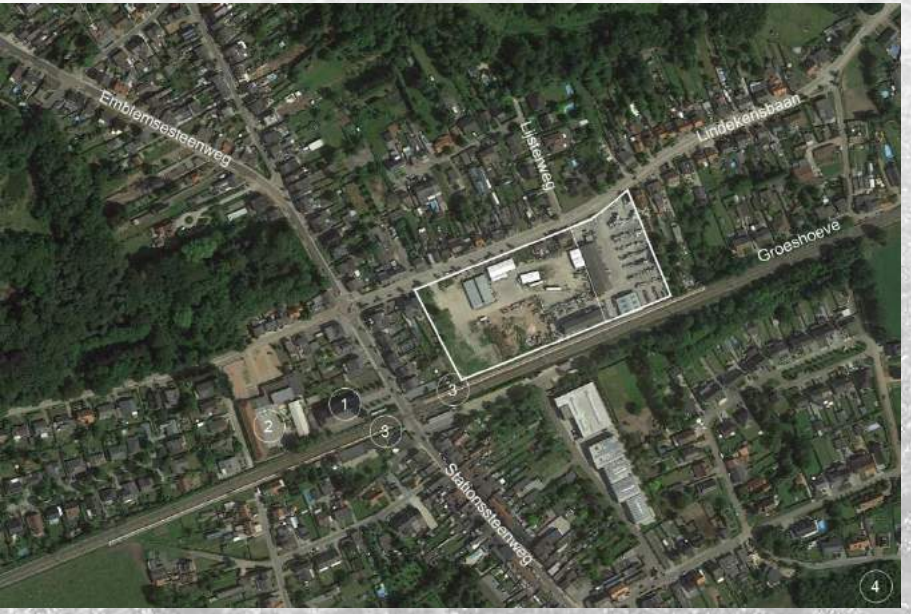


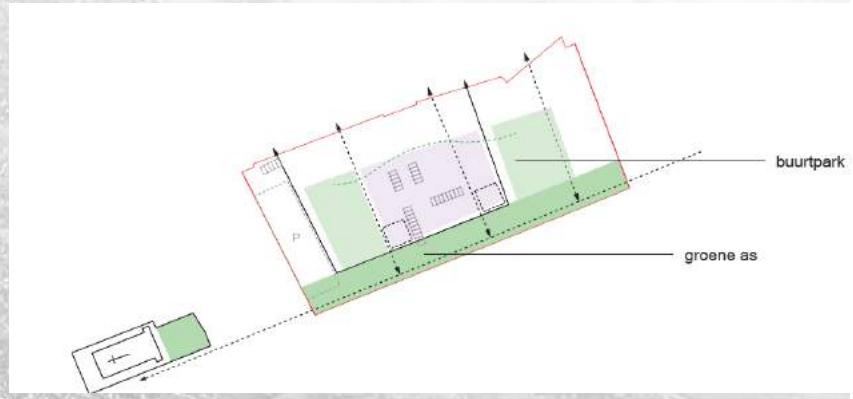
WORKSHOP Toerisme Recreatie

Zoeken naar Partners, regionale landschappen, horeca,....



Identiteit als basis voor ontwerpend onderzoek voor bedrijvigheid











Identiteit als basis voor ontwerpend onderzoek voor bedrijvigheid

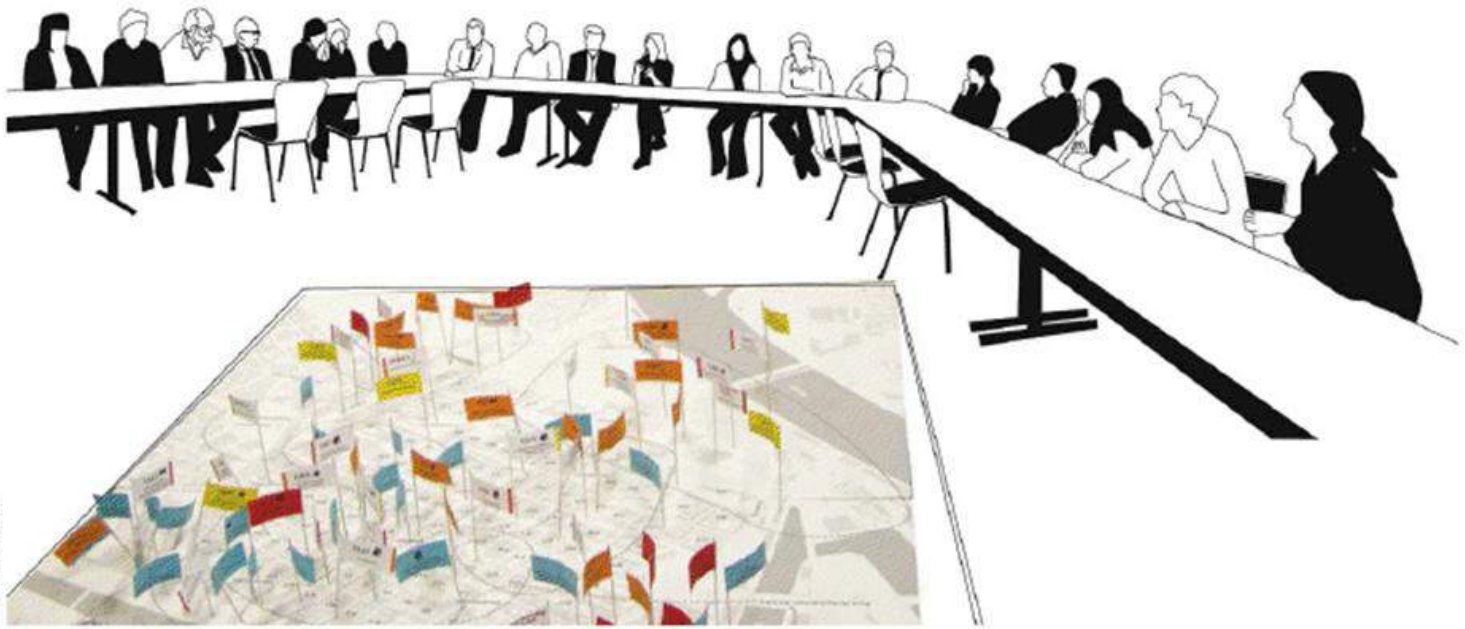






WORKSHOP economie

Toetsen van ecnomische visie / profiel samen met o.a. Agentschap ondernemen, VOKA, Unizo, Ondernemershuis, Vlinter, POM, VVSG, detailhandelscoach







Dorpsdebatten om feedback rond visie

DEFINITIEF STRUCTUURPLAN - INFORMATIEF GEDEELTE

Partiële herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Nijlen
Gemeente Nijlen

27 april 2015



OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE URBANISM

NIJLEN
1001 facetten

Openbaar onderzoek

→Slechts 17 bezwaarschriften

Definitief goedgekeurd 24 juli 2015

Nijlen

Applaus voor toekomstvisie

Oppositie ziet goede ideeën in vernieuwd ruimtelijk uitvoeringsplan

De Nijlense gemeenteraad heeft dinsdagavond het gewijzigde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig goedgekeurd. In de plannen zitten voor alle drie de Nijlense deelgemeenten belangrijke wijzigingen. Vanuit de oppositiebanken werd opvallend positief gereageerd.

In het plan wordt de toekomstvisie voor de verschillende deelgemeenten vastgelegd. Eerder raakte via deze krant al bekend dat de door de buurt gevreesde zoekzone voor bedrijven in De Bist in Nijlen geschrapt werd in de toekomstplannen van de gemeente. Na jaren van protesten en onzekerheid werd er eindelijk de angel uit de discussie getrokken, want zolang de zoekzone bleef bestaan, kwamen de omwonenden nooit echt gerust zijn. Ter compensatie is het de bedoeling om de Artilat-site aan de Kesselse Heide, die nu deels leegstaat, niet langer volledig te laten uitdoven. Er zouden op termijn mogelijkheden komen voor kleinschalige duurzame bedrijven.

Een gevoelig punt, want een partij als Groen had ook graag gezien dat de heide uitgebreid zou worden. Toch was er begrip. "Het is een gevoelig punt voor ons. Anderzijds is het wel een oplossing voor de geurhinder die er nu soms is en biedt een bedrijventerrein ook werkgelegenheid. Ook voor de mensen van De Bist is dit zeer goed nieuws. We zijn zeker tevreden met het globale resultaat. Veel van onze groene bekommernissen uit het verleden zijn nu verwerkt. Er is wel degelijk geluisterd naar onze inbreng", vindt Ferdi Heyten van Groen. Ook bij N-VA, Open Vld en Vlaams Belang was geen opendijke kritiek te horen op de voorstellen. Ook de sp.a, die momenteel niet vertegenwoordigd is in de gemeenteraad, liet al weten dat ze tevreden is met de grote lijnen.

Inspraak

De schepen kreeg vooral ook goede commentaar voor de uitgebreide mogelijkheden tot inspraak. "Daar ben ik blij mee, want we hebben op dat vlak echt ons best gedaan. Alle politieke fracties zijn betrokken, maar ook hebben we met een brede begeleidingsgroep gewerkt en werden de inwoners betrokken tijdens verschillende dorpsdebatten per deelkern. Doordat iedereen zijn zegje kon doen, is het resultaat blijkbaar ook breed gedragen", vertelt schepen van Ruimtelijke Ordening Veerle Boeckxstaens (Nijlen & U).

Op 19 november om 19.30u is er een informatievergadering in het Gotho. "Vanaf dan loopt het openbaar onderzoek tot 9 februari 2015. Aan de hand van bezwaren en opmerkingen van inwoners doen we dan indien nodig nog aanpassingen. Daarna wordt het document nog voor de zomer van 2015 definitief vastgesteld en kunnen we het gebruiken als basis voor de verdere ruimtelijke planning", geeft Boeckxstaens nog mee.

BERT PROVOOST

"Ik ben blij dat er naar onze inbreng is geluisterd."



FERDI HEYLEN
GEMEENTERAADSLID GROEN



NIJLEN

Er wordt aan gedacht om het nieuwe Beekpark door te trekken tot aan de Gemeentestraat, met de sporthal en de pastorie als paviljoenen in een groene setting. Er zal dan wel minder ruimte zijn om te parkeren. Verder wordt gedacht aan het maken van groene toegangspoorten naar het centrum en zou er meer groen op het Kerkplein en rond de kerk komen.



KESSEL

Op de oude bedrijfssite van Devos-Kets aan de Lindekensbaan van zo'n 2,2 hectare zou op termijn een project kunnen komen waar wonen en kleinschalige bedrijvigheid gecombineerd kunnen worden. Zo zou er plaats zijn voor een zestigtal woningen (huizen, appartementen en seniorenwoningen) en een tiental bedrijfsunits. In het project zou er ook plaats gemaakt worden voor bijvoorbeeld een kinderopvang en een krantenwinkel.



BEVEL

De gemeente wil voorkomen dat de open ruimte tegenover de kerk zonder meer volgebouwd wordt. Het gebied zou op termijn moeten uitgroeien tot een centrale dorpsweide, waar het kloppend hart van de gemeente komt te liggen. Er zouden enkel woningen aan de randen komen, de rest blijft groen publiek domein. Er is dan ook ruimte voor atelierwoningen en bijvoorbeeld een kruidenierszaak. Het kleinschalige karakter van het dorp kan zo behouden blijven.

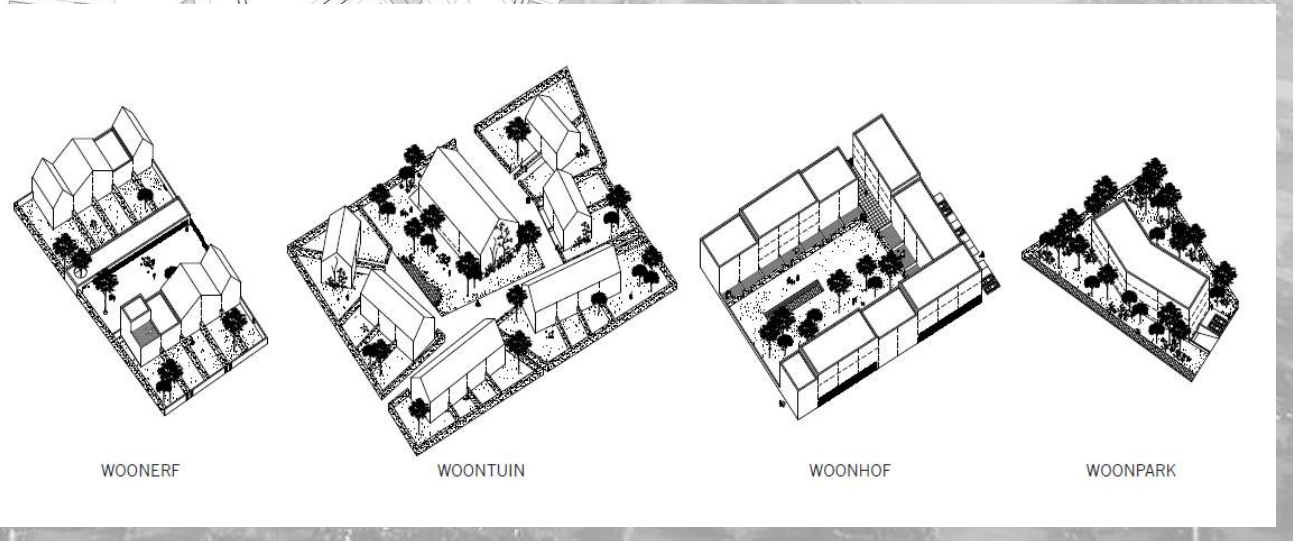
FOTO'S JOREN DE WEERDT

Blijven opnemen van regisseursrol via masterplanning







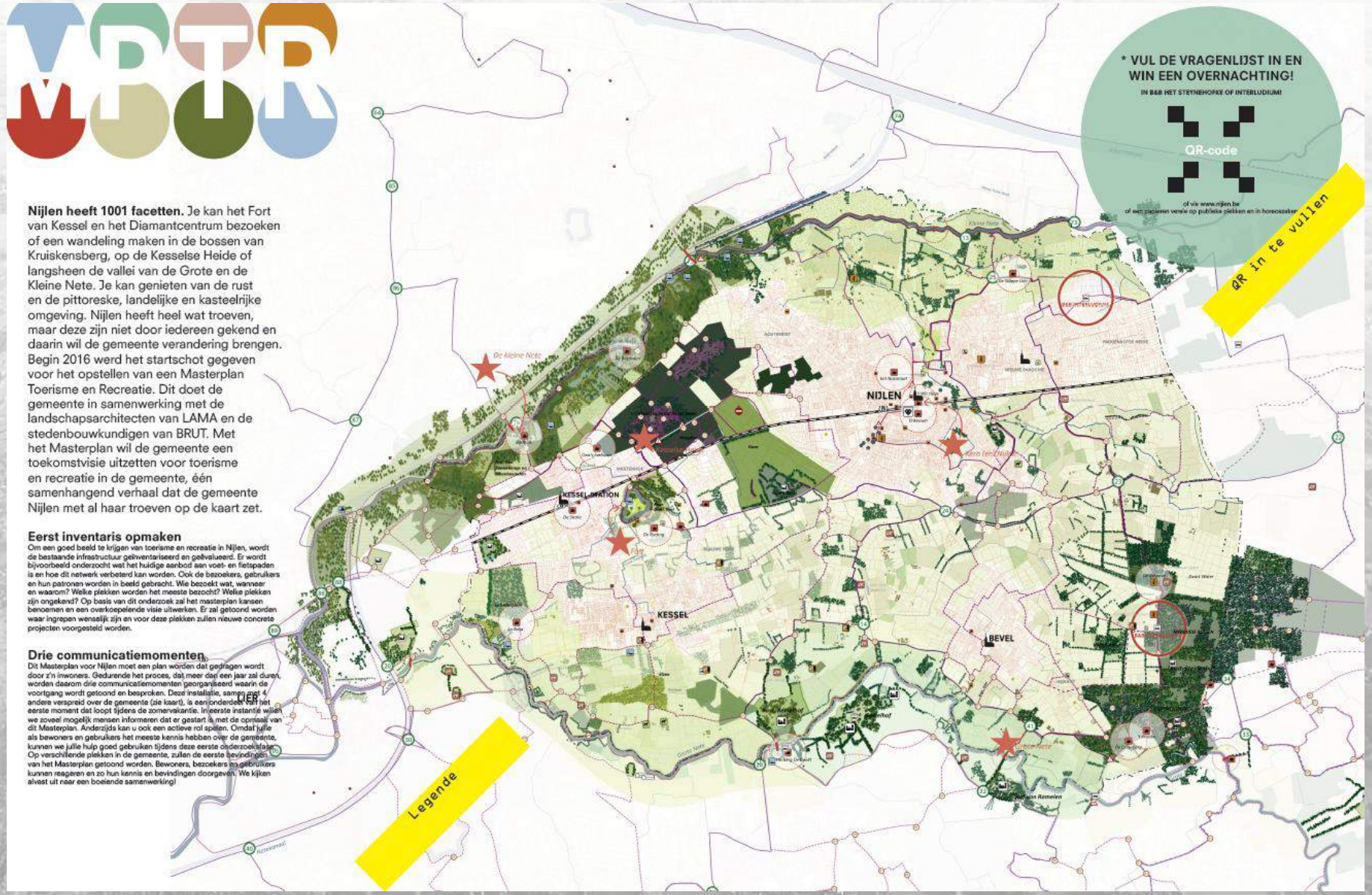


Opmaak beeldkwaliteitsplannen





Opmaak masterplan Toerisme Recreatie









Experimenteren met nieuwe instrumenten

Decreet complexe projecten

PPS

Pilootproject complex project lokaal niveau



Overgaan tot uitvoering strategische bepalingen GRS

Zoektocht naar het juiste instrument

RUP's → nog wel het juiste instrument?

RUP is controleren ipv regisseren

Complexe projecten

Masterplannen

Beeldkwaliteitsplannen

Ontstaan van eerder gebiedsgerichte planning → PPS

Ander rol voor de overheid → ipv plannende overheid → projectmanager
→ sturende overheid
→ inspirerende overheid
→Zoektocht naar juist evenwicht tussen juridische planinstrumenten of sturende inspirerende instrumenten



Verschuiving van overheidsplanning naar projectmanagment

Via projectmanagment implementatie van andere beleidsdomeinen

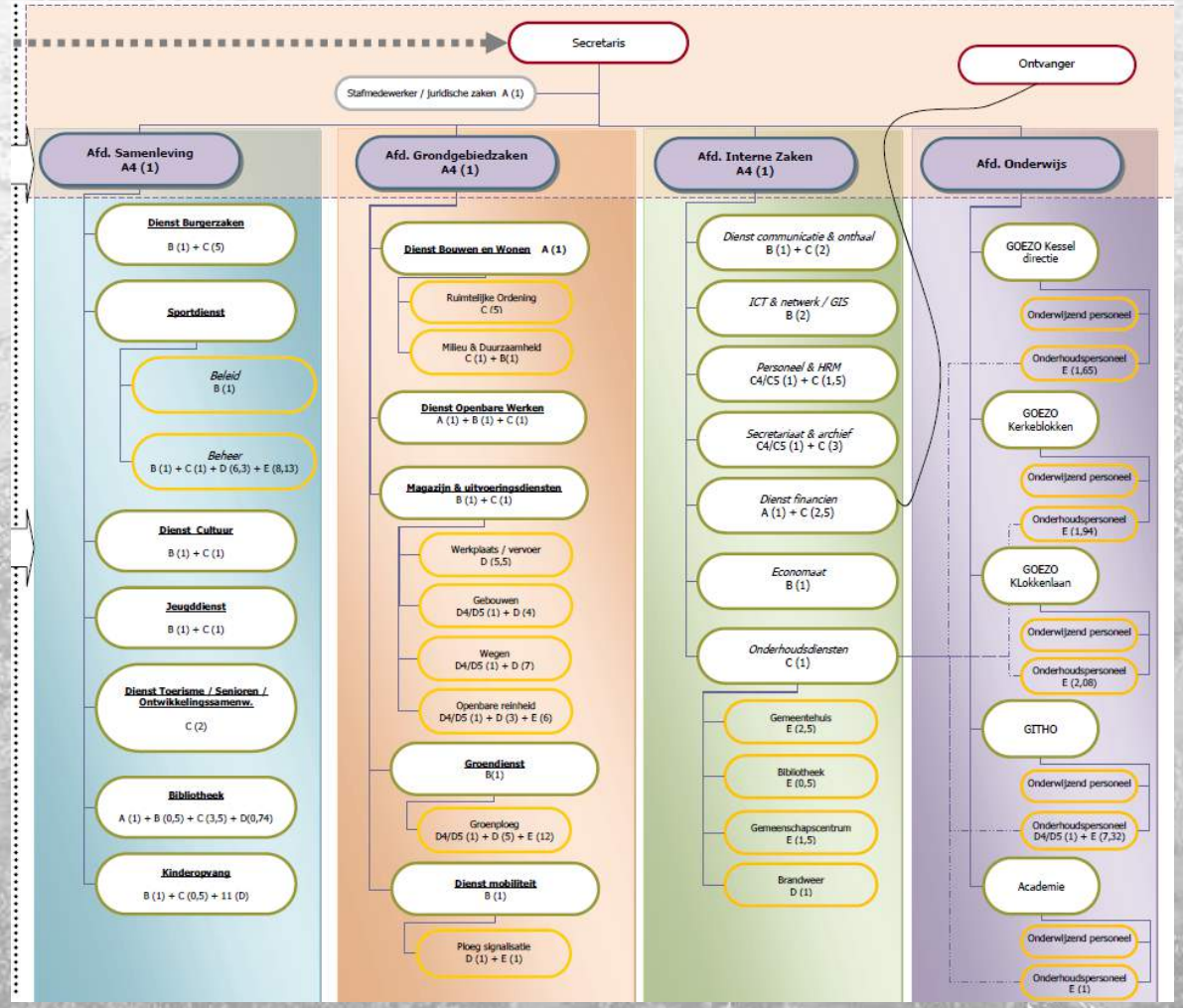
(publieke ruimte, sport, jeugd, duurzaamheid senioren,...)

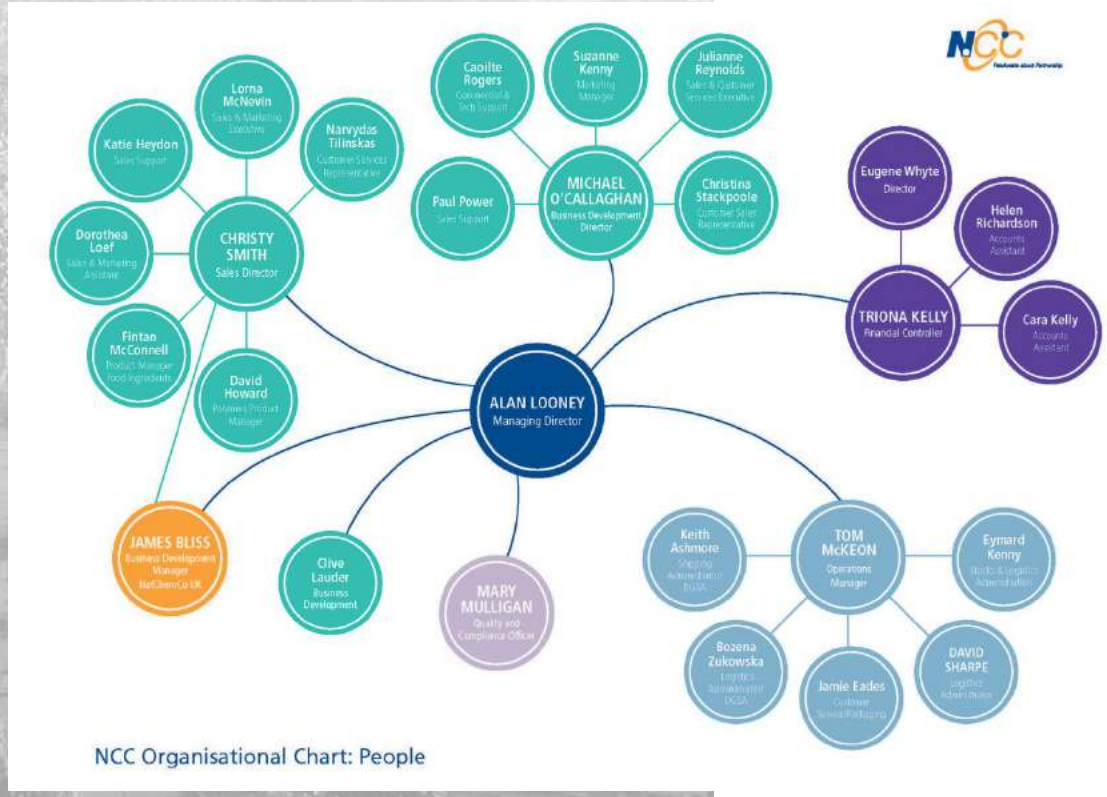
Mogelijk door 'beheersbaarheid' en schaal van de gemeente maar vooral

ook mogelijk door een bestuur dat dorpsvernieuwing en ruimtelijke planning hoog op zijn politieke agenda heeft staan.

Een bestuur dat open staat voor vernieuwend en anders denken en mee wil gaan in een hedendaagse ruimtelijke evolutie.

Wijziging in organisatiestructuur

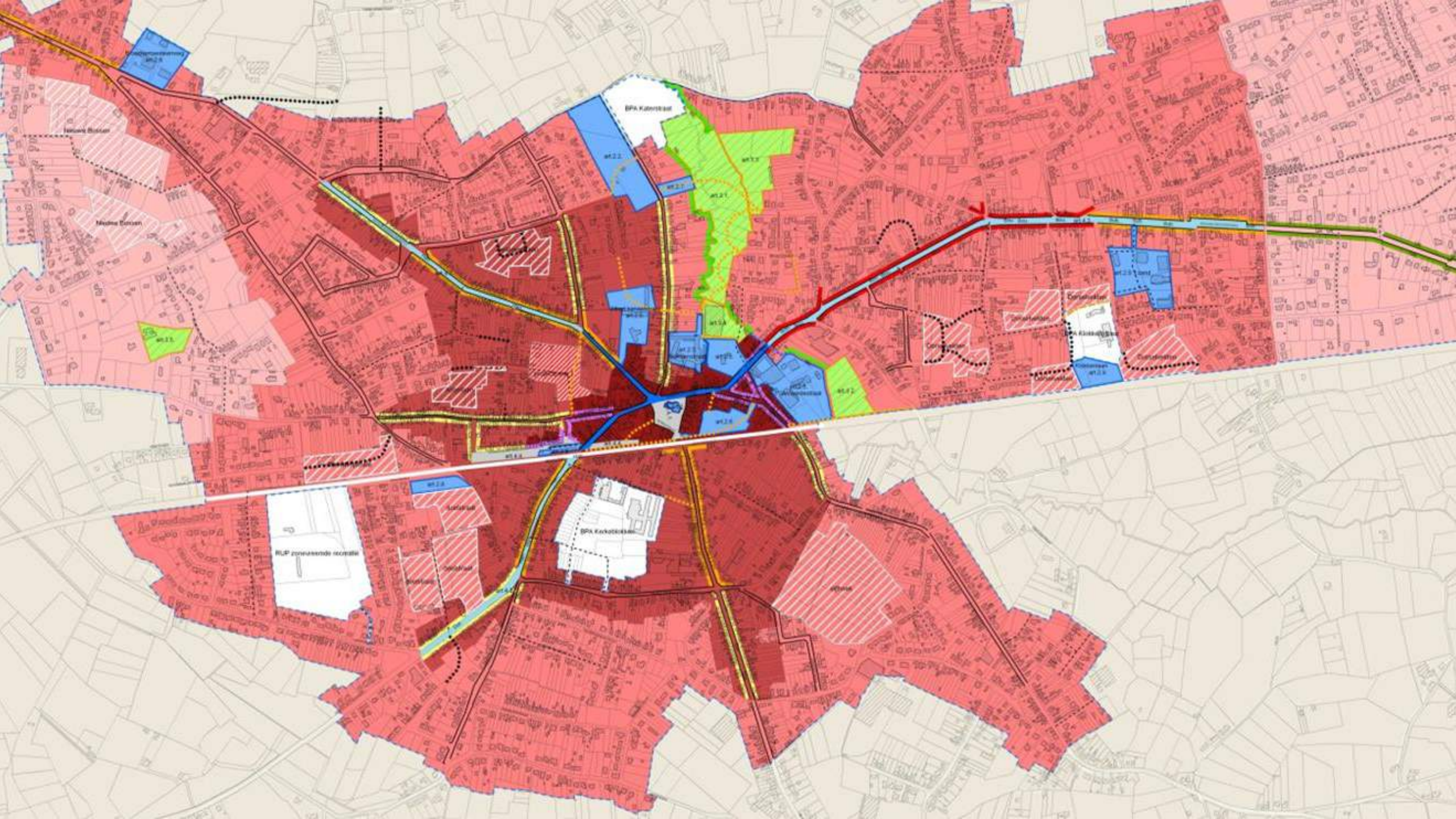




“Een gemeente kan de complexiteit van kernversterking alleen maar beantwoorden door te regisseren, niet door te controleren”.

“Als goede regisseur moet je de mensen betrekken, aantrekken en inspireren om zo samen te realiseren.”

“Om goed te kunnen regisseren is een sterke organisatiestructuur noodzakelijk.”


BPA Kalvinstraat
RUP zonevreemde recreatie
BPA Kerkakkerstraat


NIJLEN
1001 facetten