



ANALYSE



Dit plan van Nijlen toont een superpositie van de **Ferrariskaart** anno 1777 en de huidige toestand.

Ferrariskaart:

- aaneengesloten bebouwing in de dorpskern / verspreide bebouwing van alleenstaande hoeves
- **halfopen** landschap gevormd door **houtkanten** en bomenrijen, een **coulisselandschap**

Huidige toestand:

- dorpskern gegroeid / bebouwing errond sterk toegenomen
- **verkaveling** van het landschap
- resterende open ruimte: **verspreide, open en halfopen bebouwing** georganiseerd door een wegennetwerk.



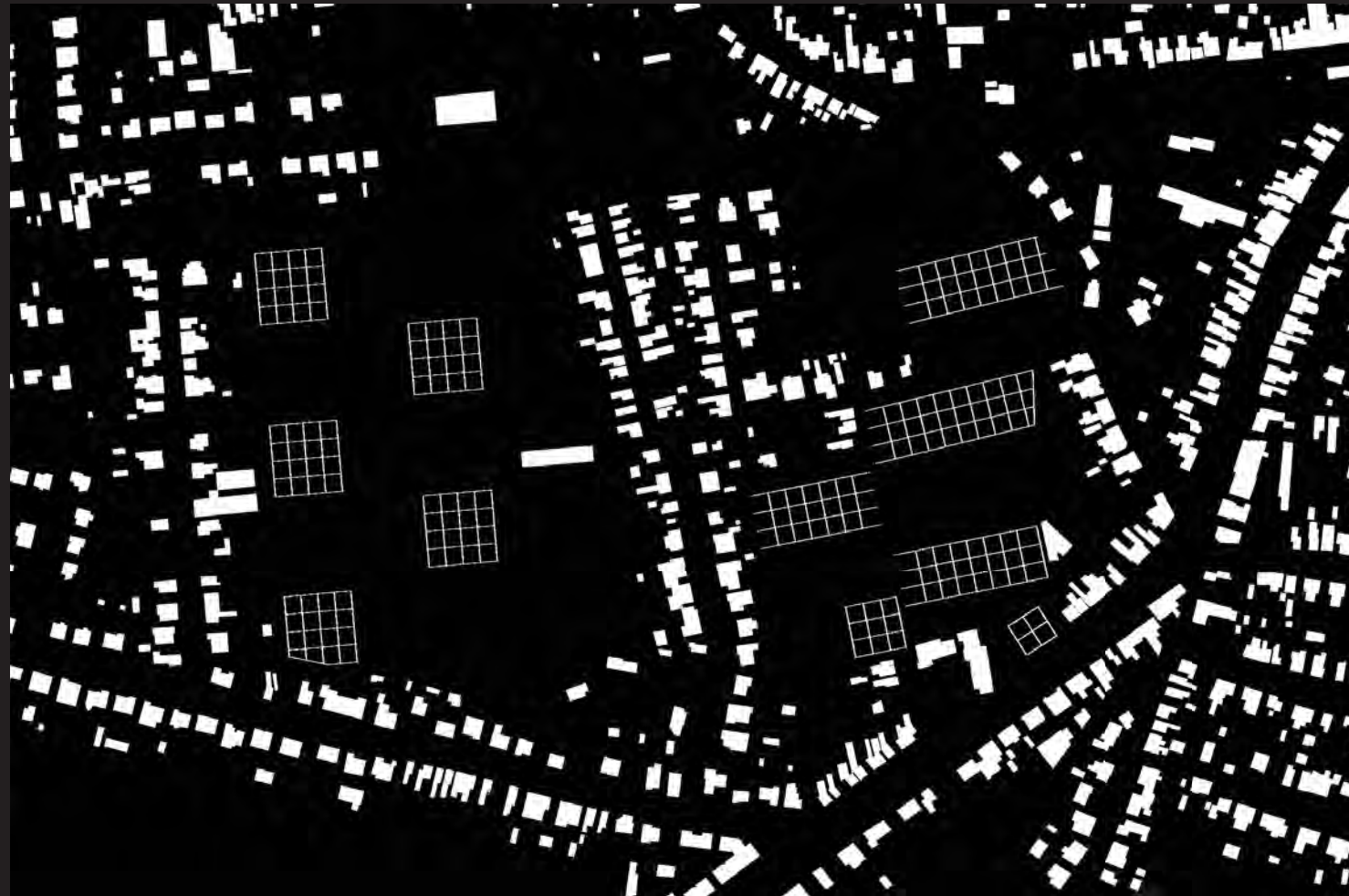
ANALYSE



MORFOLOGIE



MORFOLOGIE

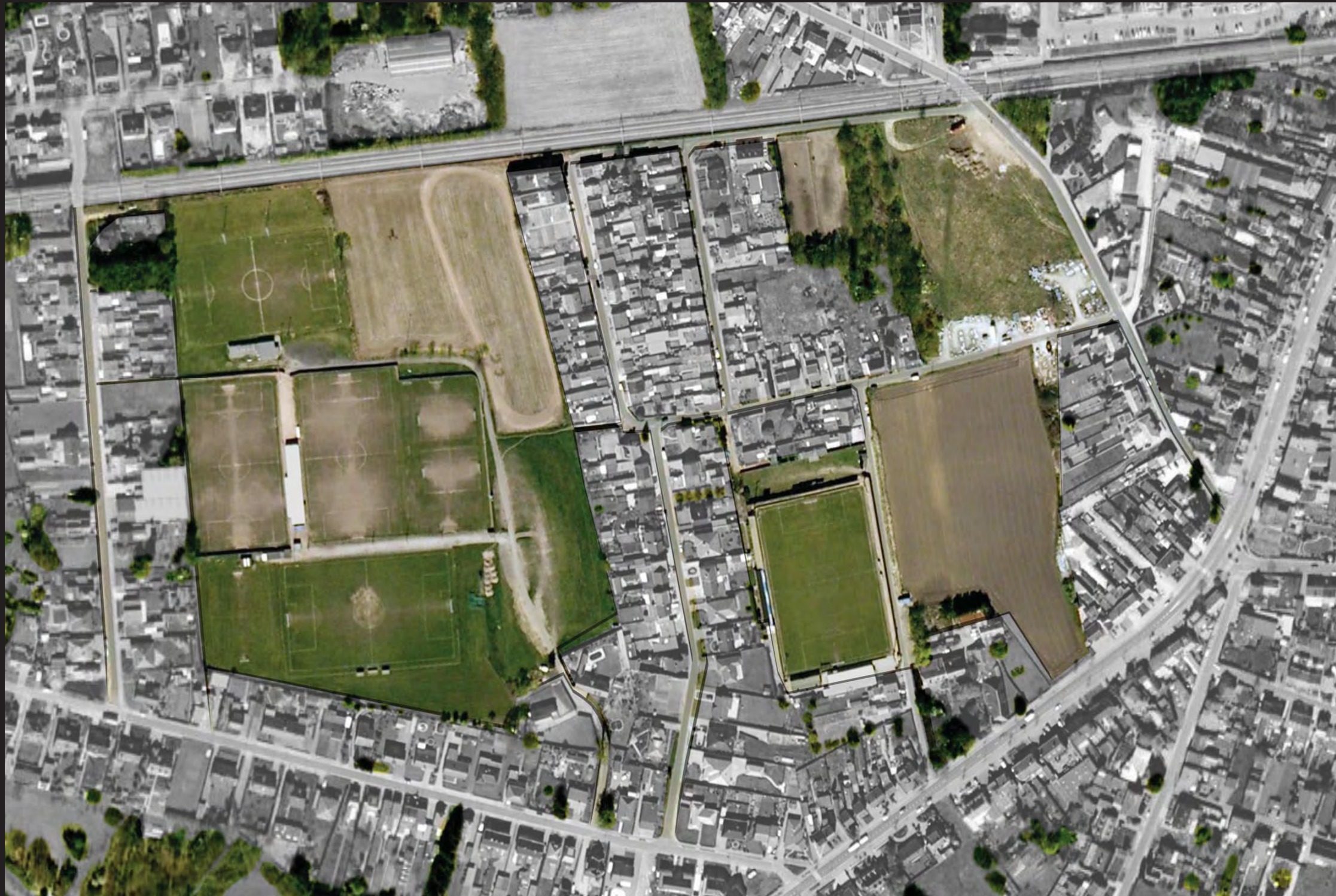


Het mengen van wonen en sportinfrastructuur en het **ruimte delen** zijn opties die door de gemeente Nijlen vanuit de opgave duidelijk als **visie** naar voor worden geschoven. Wij menen dat deze visie vertaald kan worden in een ruimtelijk concept waarbij het wonen geclusterd wordt en de voetbalvelden gespreid. Zodoende wordt de open ruimte **geleed in sequenties** waarin zowel ruimte voor bebouwing als onbebouwde ruimte gedefinieerd worden.



“Nijlen koploper composteren” (GVA)

LANDSCHAP



LANDSCHAP



Vierkantshoeve



Houtkant



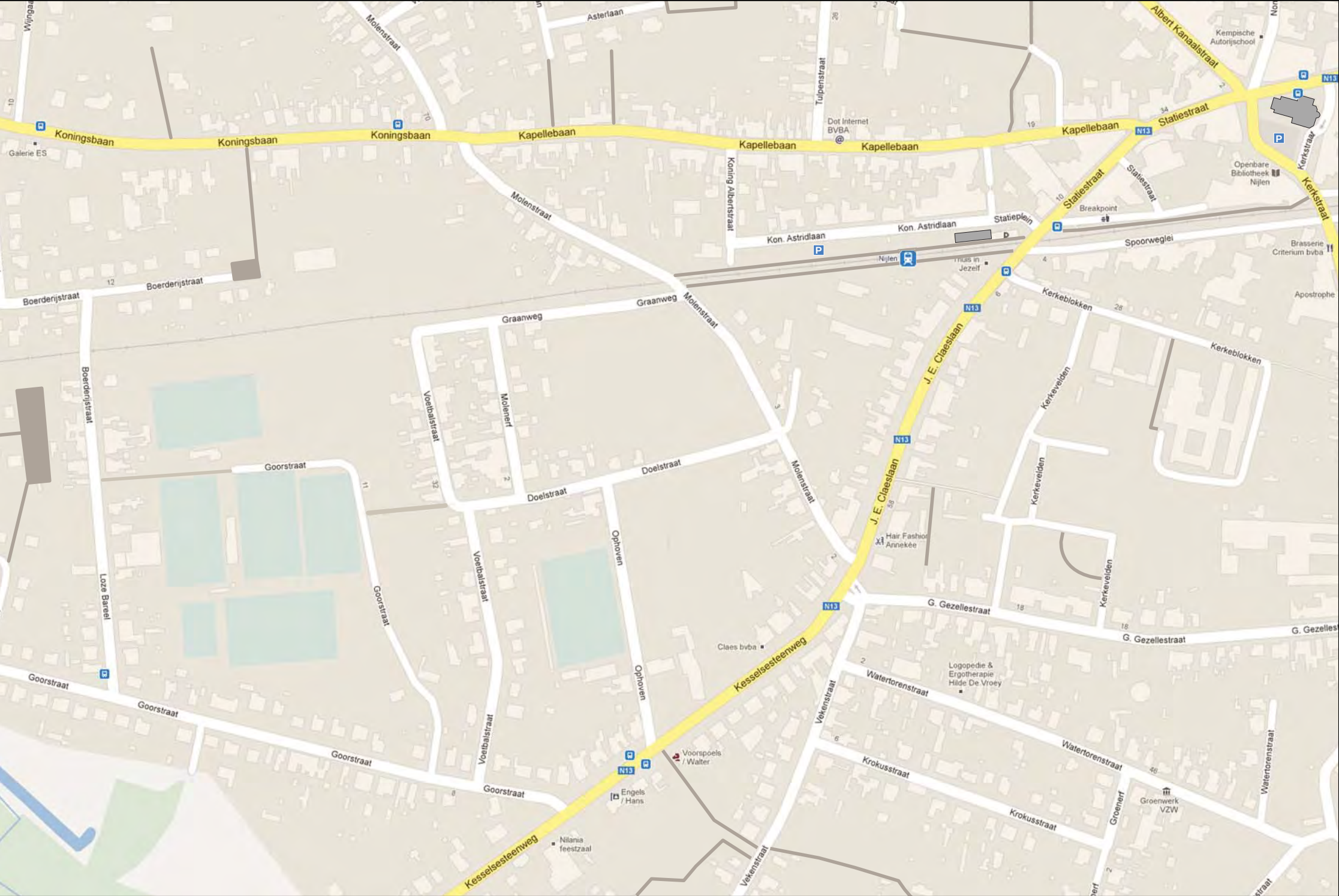
Battle i Riog



Parking Plankendael

Met de afboording door hokanten worden landschappelijke kamers gevormd, het oorspronkelijke DNA van het landschap wordt hiermee hersteld. Zowel het wonen als het voetballen worden in een **enscenering** van coulissen opgenomen. Het landschap herwint maat en diepte.

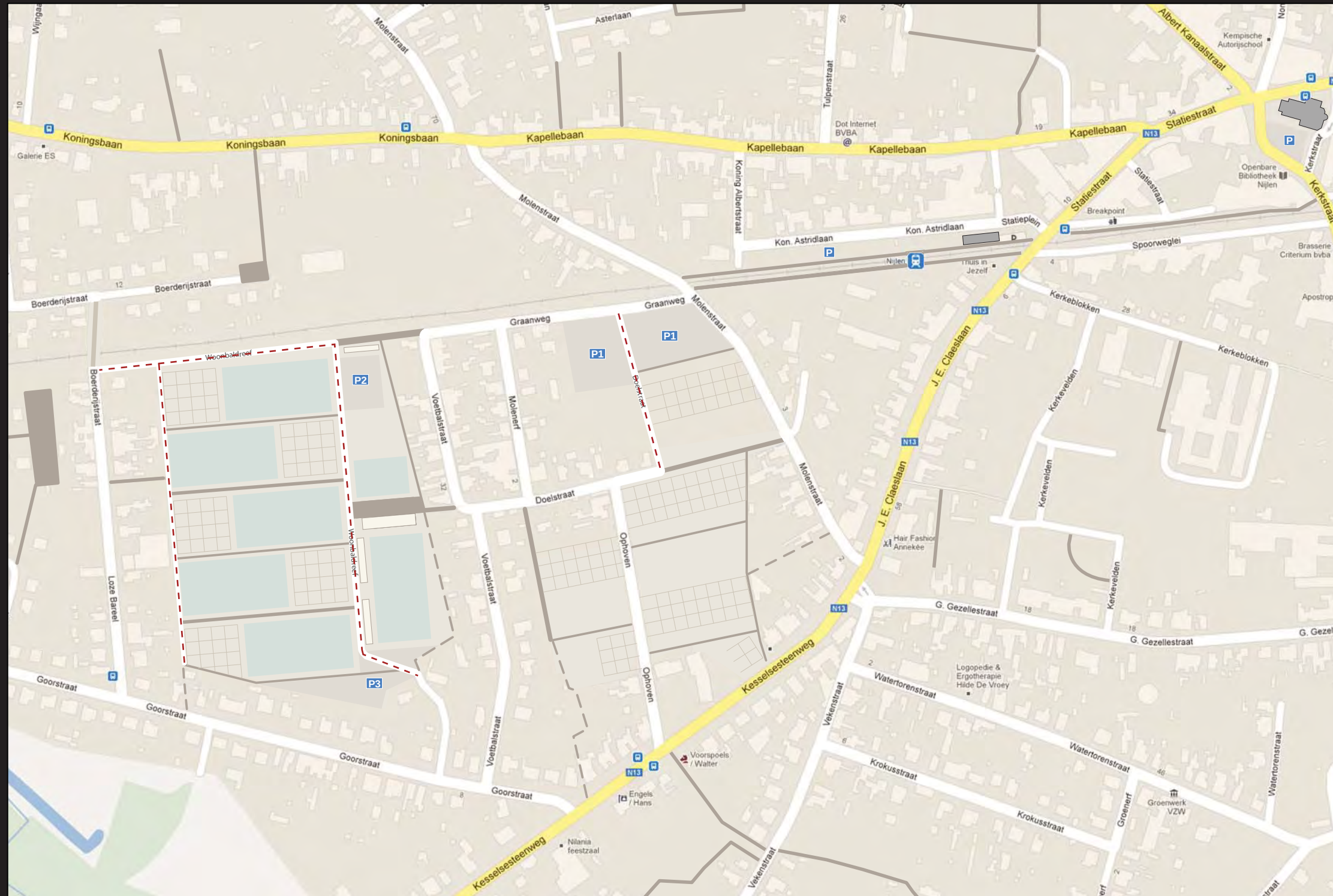
NETWERK: huidige situatie



- vebindings-/ontsluitingsweg
- lokaal wegnet
- voetgangers- en fietsdoorsteek
- voetbalveld
- P parking
- bebouwing



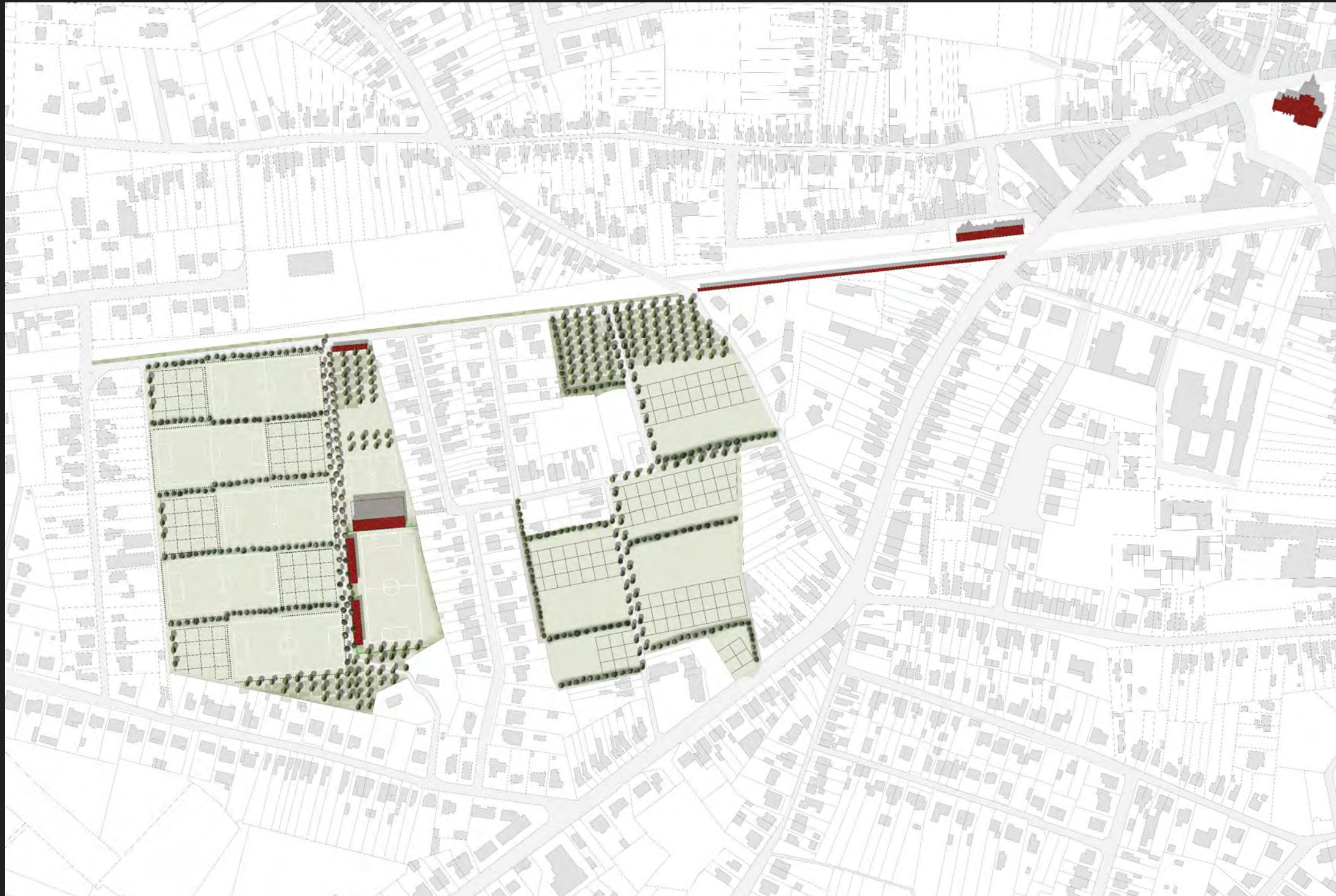
NETWERK: ontworpen situatie



- verbindings-/ontsluitingsweg
- lokaal wegnet
- bijkomend wegnet (ontworpen)
- voetgangers- en fietsdoorsteek
- potentiële doorsteek
- voetbalveld
- bebouwing + luifel + cantine
- P1 parking 1: 175 parkeerplaatsen
- P2 parking 2: 70 parkeerplaatsen
- P3 parking 3: 100 parkeerplaatsen

Het gebied wordt in hoofdzaak voor de auto ontsloten vanuit de Goorstraat en de Kesselsesteenweg. Een systeem van **eenrichtingsverkeer met lussen** kan de site vrijwaren van doorgaand en sluikverkeer. De groene parkeerclusters zijn ideaal gelegen om een **gedeelde infrastructuur** te zijn tussen het wonen, het woon-werkverkeer en de recreatie.

INFRASTRUCTUUR



Voor de voetganger en de fietser zijn de woningen en de sportvelden bereikbaar via de **wandelas/fietsOstrade**. Het **perron** van het spoorwegstation maakt voor de voetganger deel uit van de route tussen de Woonbalsite en de dorpskern. Dit perron kan met een pergola/afdak meer ruimtelijke kwaliteit bieden aan deze belangrijke verbinding. Zowel de nabijheid als de **verblijfskwaliteit** zorgen voor een sterke binding met het centrum en het station als mogelijke schakel in het woon-werkverkeer.

INFRASTRUCTUUR



INFRASTRUCTUUR: A



FietsOstrade



Pont du Gard, Nîmes - Xaveer de Geyter

A Fietspunt met luifel, fietsvoorzieningen, gemeentelijke affichering, picknick. Deze accommodatie markeert de plek en de gemeente op de fietsOstrade en vervult anderzijds een oriëntatiepunt en inkomfunctie voor de publieke accommodatie. Het fietspunt markeert als een satelliet de aanwezigheid van de sportinfrastructuur.

INFRASTRUCTUUR: **B**



Ontwerpvoorstel: Principe parking (afwisseling 2 type grasdals)



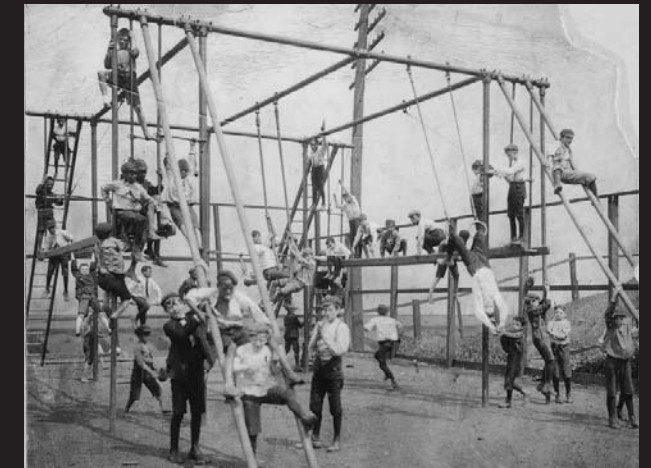
Parking Plankendael

B Groene parking. Door de aanleg in grasdallen en het bomengrid verwijst de beeldkwaliteit van de parkings naar een boomgaard, ze dragen bij tot de restauratie van het landschap.

INFRASTRUCTUUR: C



Speeltuin, Breda



Speeltuin, Hill District, Pittsburgh

C Speeltuin. In de zone tussen de parking en de kantine kan naast het miniemen-voetbalveld bijvoorbeeld een speeltuin ingericht worden om het publieke- en kindvriendelijke karakter van de plek te versterken.

INFRASTRUCTUUR: D



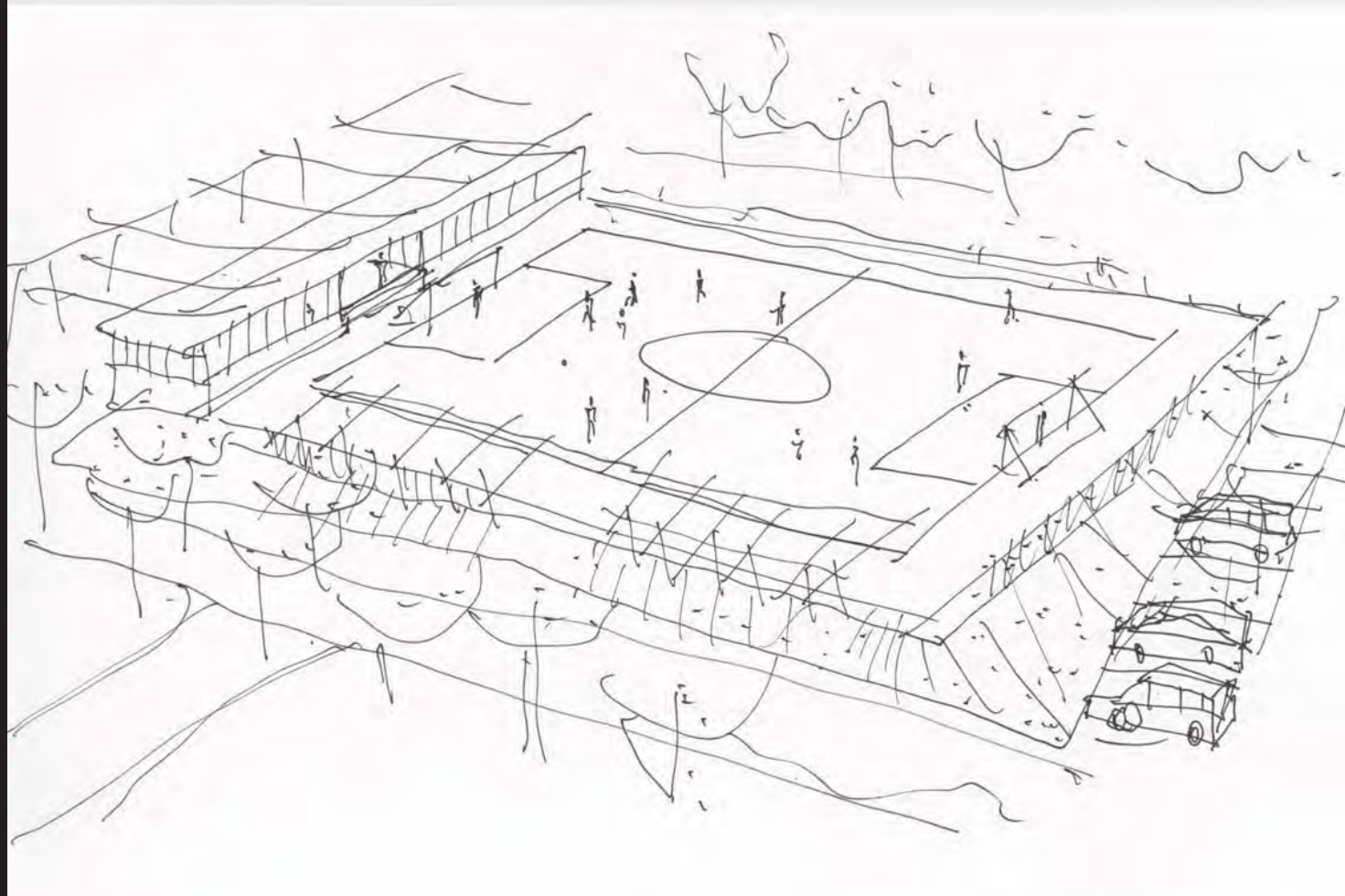
Cafeteria Pont du Gard, Nîmes



Rigihof, Zürich - Gigon/Guyer

D Kantine met luifelconstructie (incl. kleedkamers en bergingen). De functies A,B,C en D hebben een publiek karakter en geven de plek een ruimere betekenis, meer dan een voetbalaccommodatie. De kantine moet haar functie in relatie tot het voetbal kunnen overstijgen, misschien is dit ook een prima feestzaal en gewoon een leuk café. Het medegebruik zorgt voor betere integratie en verankering van de plek en de sport en recreatie.

INFRASTRUCTUUR: E, F



E Tribune. De afsluiting van het competitieveld kan op een landschappelijke manier gerealiseerd worden door gebruik te maken van het grondverzet om het veld in te sluiten in een vegetaal talud.

F Afsluitingen. Wonen tussen voetbalvelden impliceert dat deze moeten afgeboord worden met draadnet, een verfijning van de coulissen.

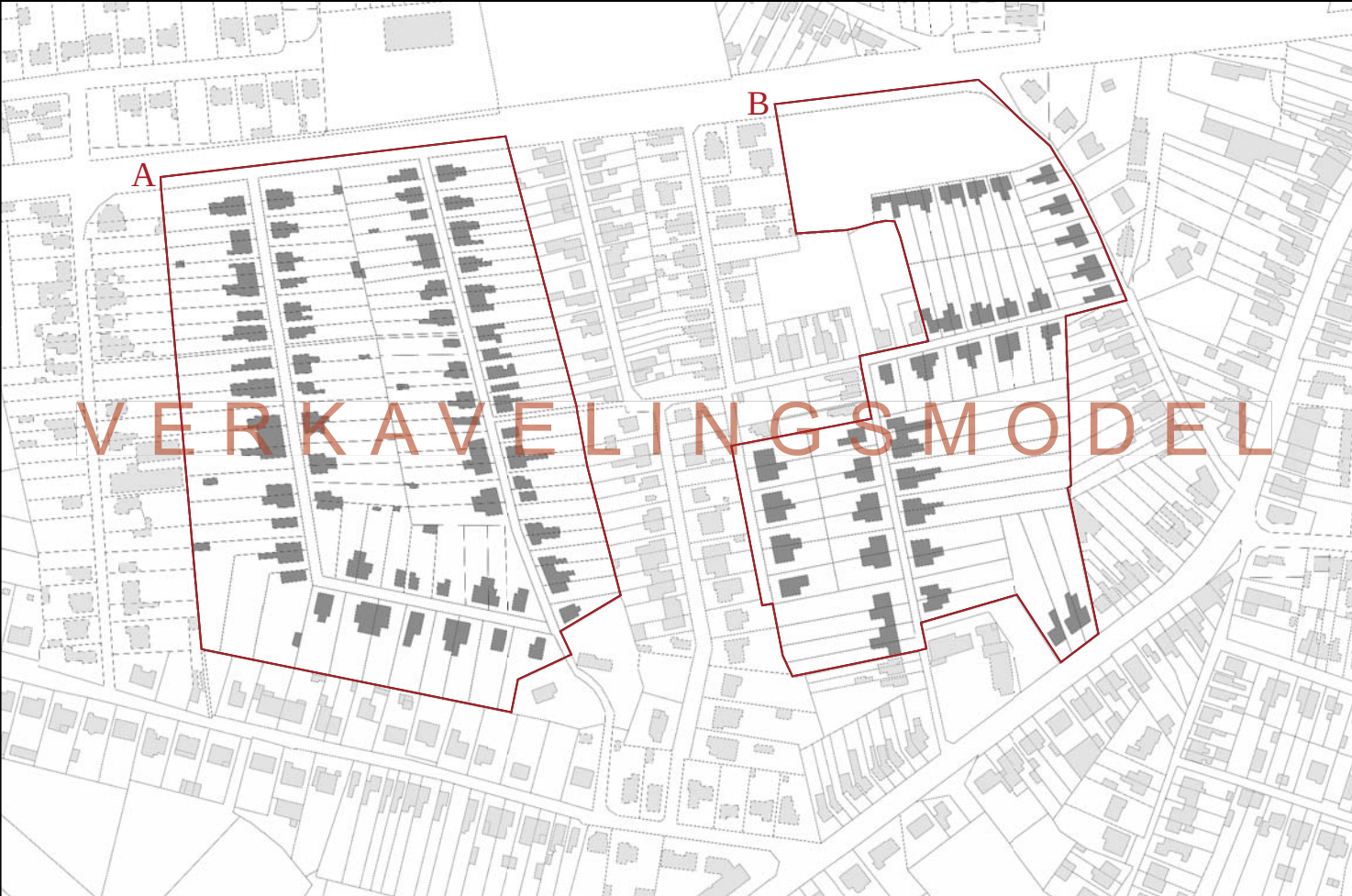
COLLECTIEF WONEN



In het **westelijk projectgebied (A)** kan het voetbal en andere recreatie een nieuwe **identiteit** geven aan het wonen. Een eenvoudige en landschappelijke inrichting van de sportaccommodatie bewerkstelligt een aantrekkelijke **woonomgeving**. Het masterplan situeert de gevraagde voetbalvelden in definitieve fase in deze zone (A). Elk voetbalveld deelt een **landschapskamer** met een **wooncluster** van +/- 30 woningen. De kamers in het **oostelijk projectgebied (B)** zijn ongelijk van maat ten gevolge van de gefaseerdeerschikking van de voetbalvelden (zie fasering p. 17). Hier kunnen de woonclusters (bebouwbare zone) een gelijkaardige densiteit hebben, uitbreidbaar met bebouwing voor eventuele **collectieve of productieve** functies. Het **productieve landschap** kan in deze zone **identiteit** geven aan de woonomgeving.



COLLECTIEF WONEN: densiteit



Projectgebied A

Densiteit projectgebied A:
15 woningen / hectare

= 110 wooneenheden

Projectgebied B

Densiteit projectgebied B:
13 woningen / hectare
(incl. parking)

= 69 wooneenheden

PROJECTGEBIED A & B: Densiteit van het volledige projectgebied:
+-14 woningen / hectare (179 wooneenheden)



Projectgebied A

Voorbeeldcluster:



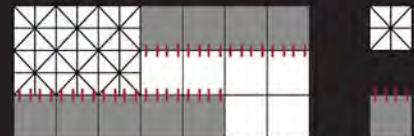
Densiteit per kamer: 20 a 30
wooneenheden per hectare

Densiteit projectgebied A: 13,2
a 19,7 woningen / hectare (incl.
voetbal)

= 100 a 150 wooneenheden

Projectgebied B

Voorbeeldcluster:



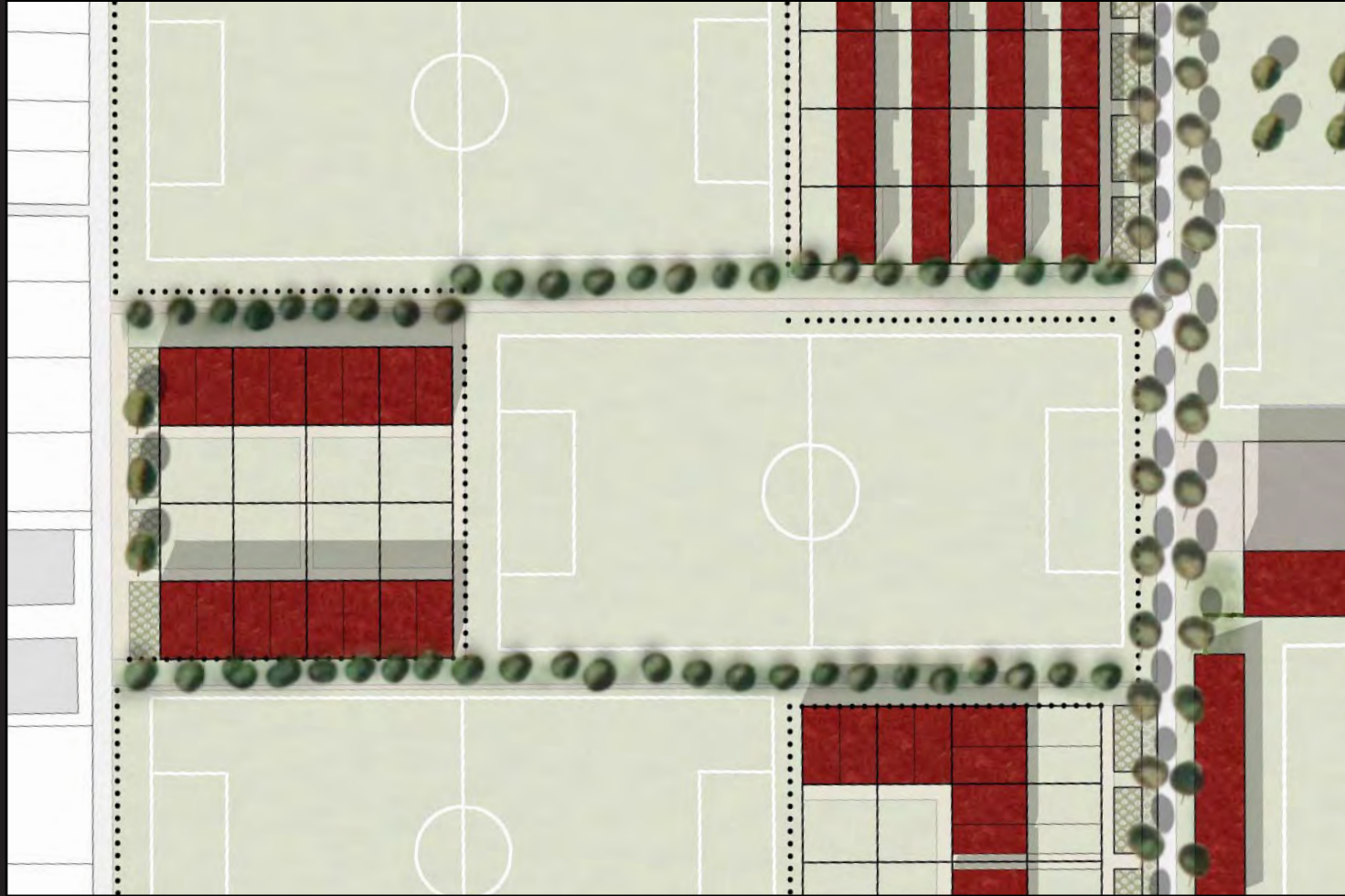
Densiteit per kamer: 20 a 30
wooneenheden per hectare

Densiteit projectgebied B: 15,7
a 24 woningen / hectare (incl.
parking)

= 85 a 130 wooneenheden

PROJECTGEBIED A & B: Densiteit van het volledige projectgebied:
14,2 a 21,5 woningen / hectare (185 a 280 wooneenheden)

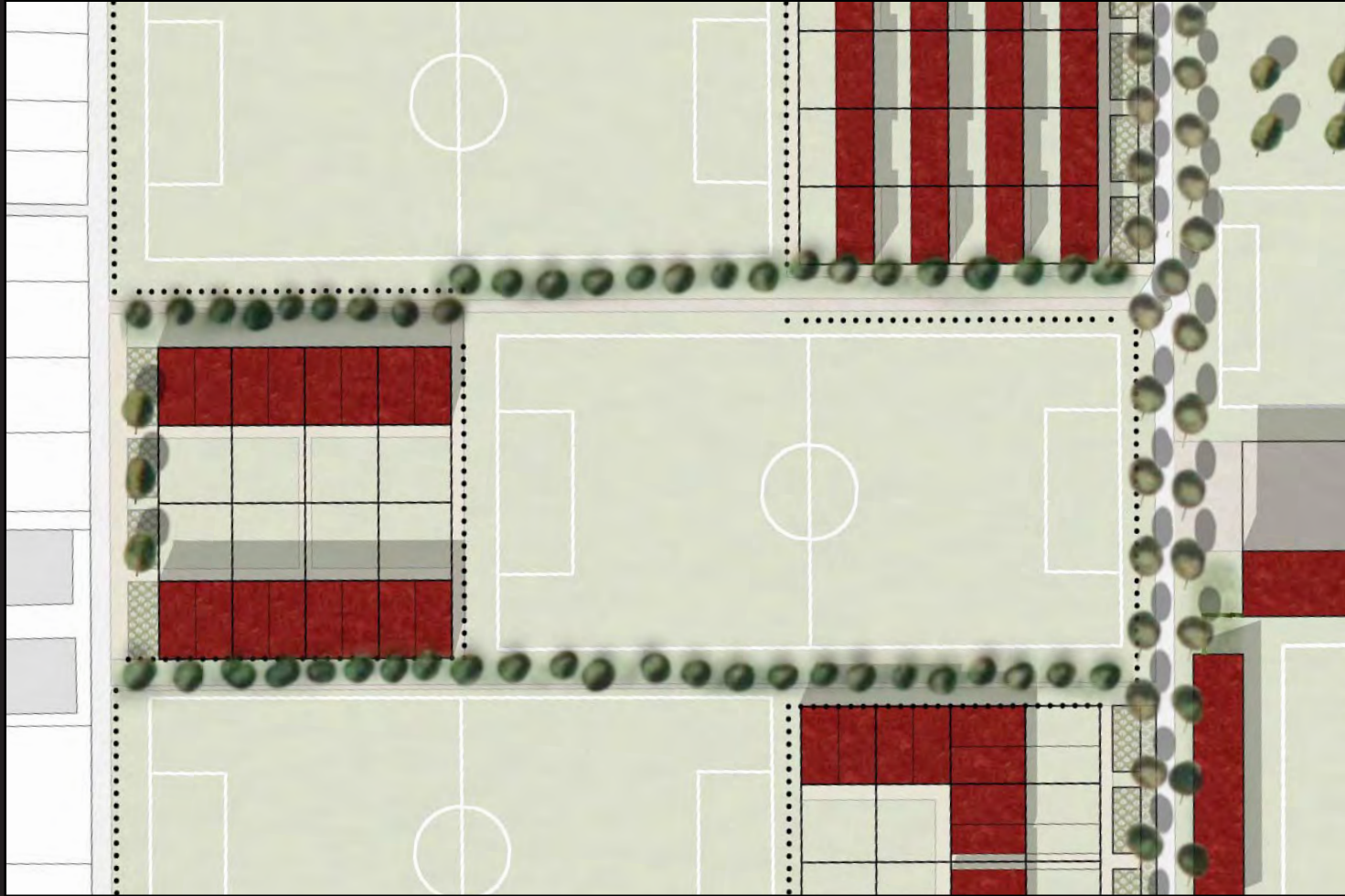
COLLECTIEF WONEN: zone A



Voor beide projectzones bestaat het basisconcept er in dat de cluster als een **compositie** vormgegeven wordt. Binnen de cluster kunnen variaties in **woontypes** voorzien worden maar de **homogeniteit** in bouwmassa en in **beeldkwaliteit** zijn belangrijke randvoorwaarden. De clusters kunnen morfologisch van elkaar **verschillen**, de coulissen verzoenen die verschillen. De landschappelijke **samenhang** van het groter geheel kan in een **beeldkwaliteitsplan** geregisseerd worden.

In **zone A** is het **ruimtedelen** een gegeven: **wonen aan een voetbalveld**. Afhankelijk van de typologie kan de buitenruimte binnen de cluster opgedeeld worden in **private tuinen** of als een **collectieve buitenruimte** ingericht worden. Het **parkeren** kan geclusterd worden, al dan niet overdekt.

COLLECTIEF WONEN: zone A



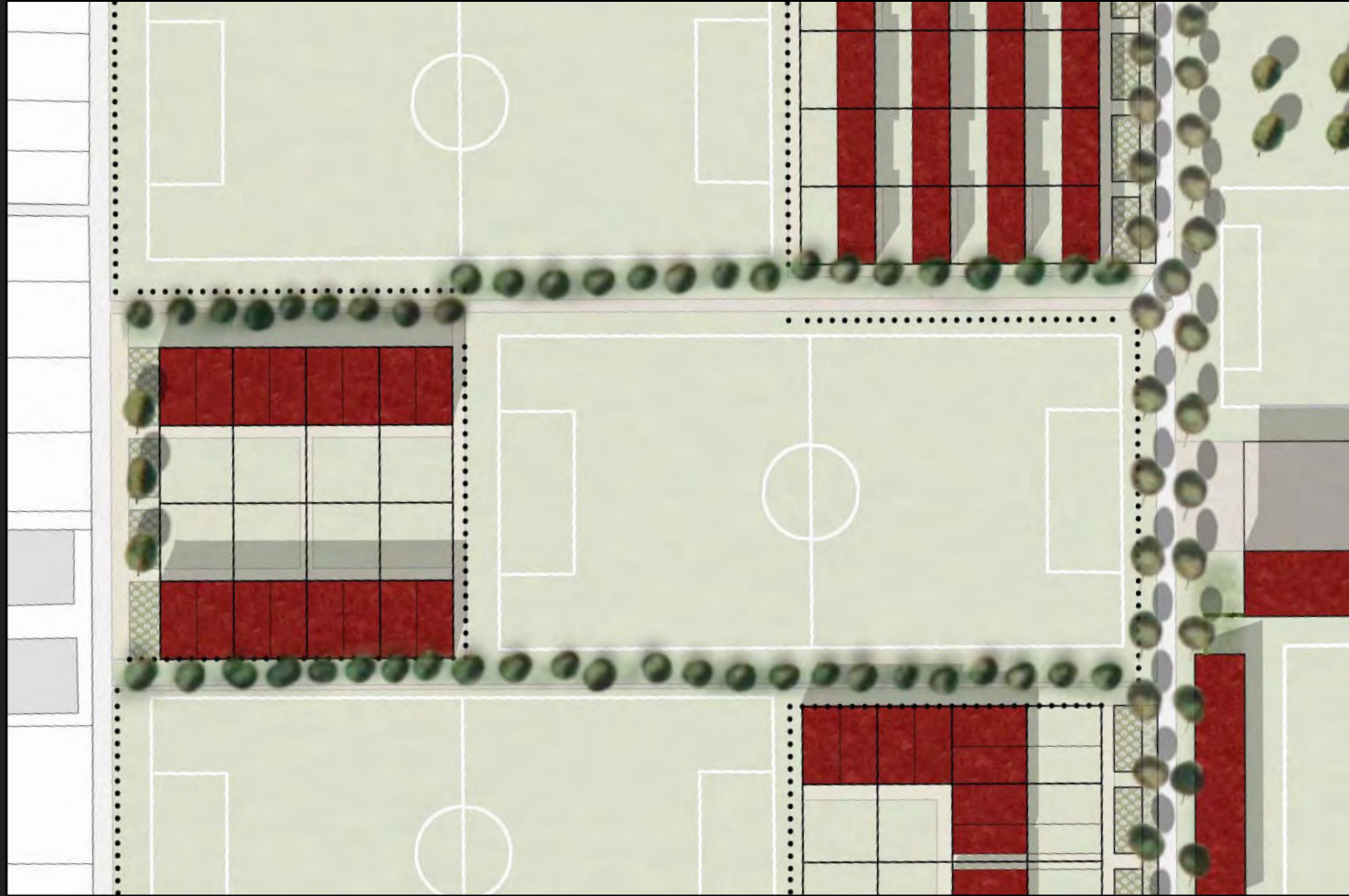
Voor beide projectzones bestaat het basisconcept er in dat de cluster als een **compositie** vormgegeven wordt. Binnen de cluster kunnen variaties in **woontypes** voorzien worden maar de **homogeniteit** in bouwmassa en in **beeldkwaliteit** zijn belangrijke randvoorwaarden. De clusters kunnen morfologisch van elkaar **verschillen**, de coulissen verzoenen die verschillen. De landschappelijke **samenhang** van het groter geheel kan in een **beeldkwaliteitsplan** geregisseerd worden.

In **zone A** is het **ruimtedelen** een gegeven: **wonen aan een voetbalveld**. Afhankelijk van de typologie kan de buitenruimte binnen de cluster opgedeeld worden in **private tuinen** of als een **collectieve buitenruimte** ingericht worden. Het **parkeren** kan geclusterd worden, al dan niet overdekt.



Kvistgaard, Denemarken - Tegnestuen Vandkunsten

COLLECTIEF WONEN: zone A



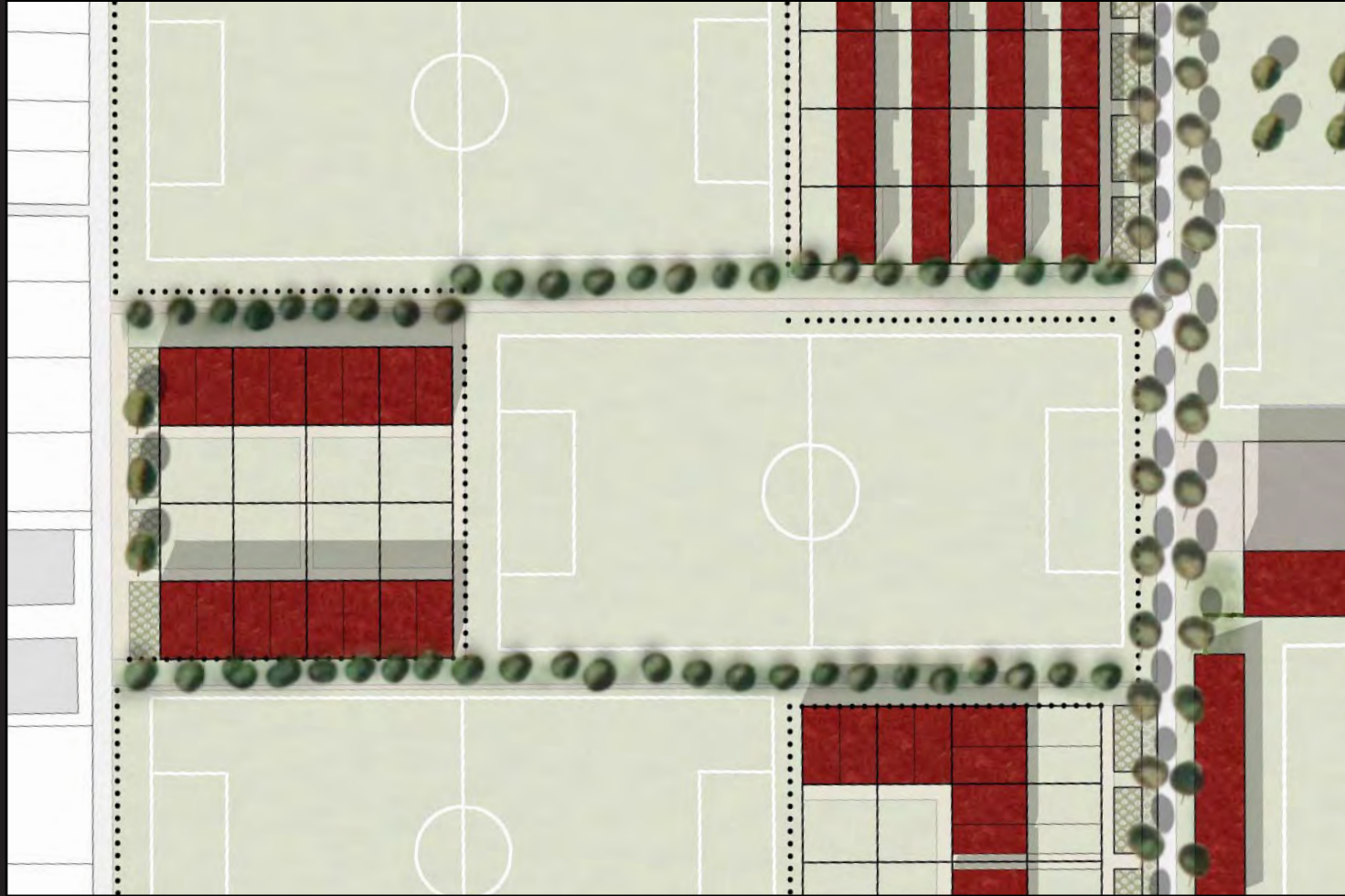
Voor beide projectzones bestaat het basisconcept er in dat de cluster als een **compositie** vormgegeven wordt. Binnen de cluster kunnen variaties in **woontypes** voorzien worden maar de **homogeniteit** in bouwmassa en in **beeldkwaliteit** zijn belangrijke randvoorwaarden. De clusters kunnen morfologisch van elkaar **verschillen**, de coulissen verzoenen die verschillen. De landschappelijke **samenhang** van het groter geheel kan in een **beeldkwaliteitsplan** geregisseerd worden.

In **zone A** is het **ruimtedelen** een gegeven: **wonen aan een voetbalveld**. Afhankelijk van de typologie kan de buitenruimte binnen de cluster opgedeeld worden in **private tuinen** of als een **collectieve buitenruimte** ingericht worden. Het **parkeren** kan geclusterd worden, al dan niet overdekt.



Broelberg, Zwitserland - Gigon Guyer

COLLECTIEF WONEN: zone A

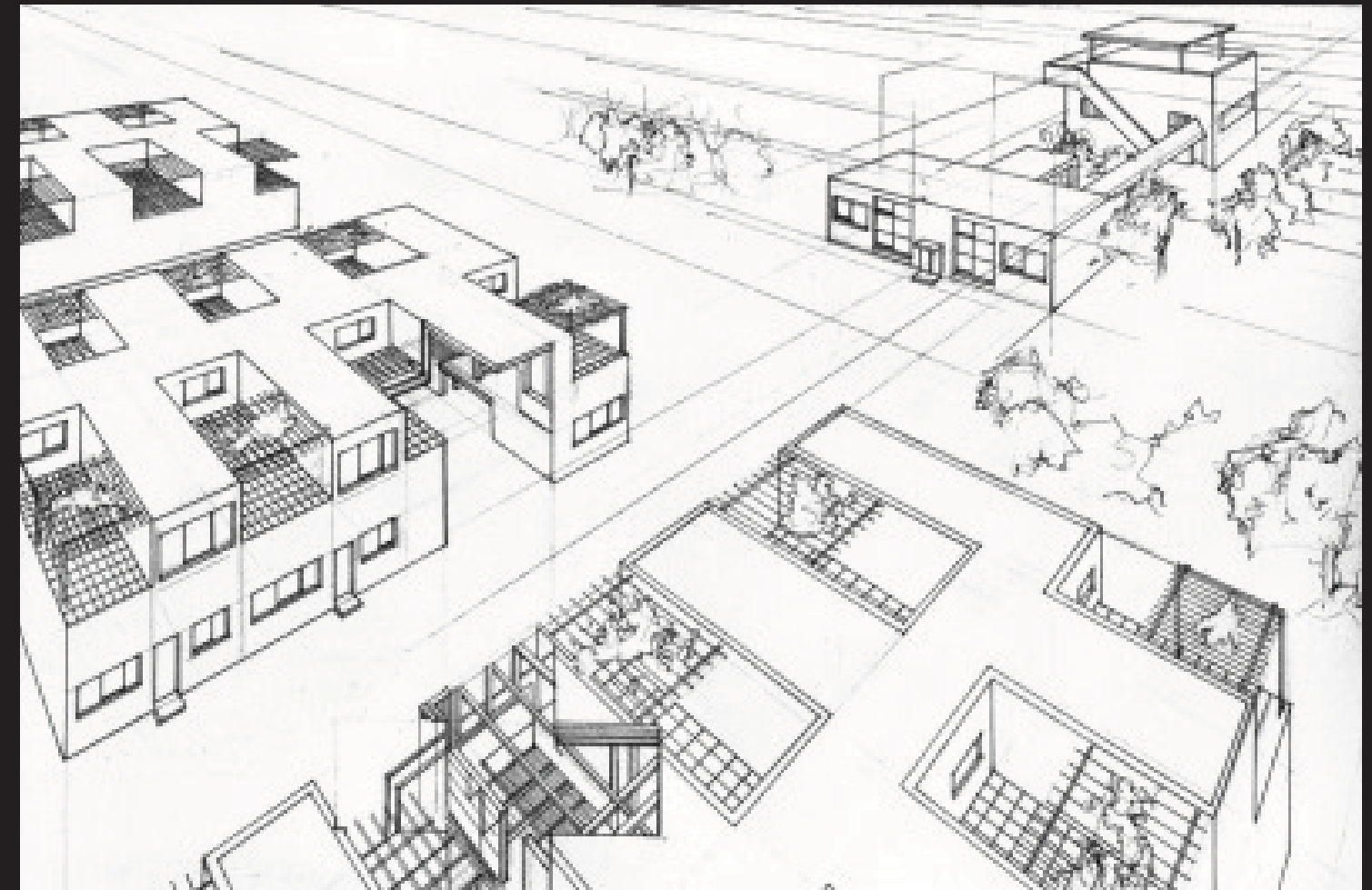


Voor beide projectzones bestaat het basisconcept er in dat de cluster als een **compositie** vormgegeven wordt. Binnen de cluster kunnen variaties in **woontypes** voorzien worden maar de **homogeniteit** in bouwmassa en in **beeldkwaliteit** zijn belangrijke randvoorwaarden. De clusters kunnen morfologisch van elkaar **verschillen**, de coulissen verzoenen die verschillen. De landschappelijke **samenhang** van het groter geheel kan in een **beeldkwaliteitsplan** geregisseerd worden.

In **zone A** is het **ruimtedelen** een gegeven: **wonen aan een voetbalveld**. Afhankelijk van de typologie kan de buitenruimte binnen de cluster opgedeeld worden in **private tuinen** of als een **collectieve buitenruimte** ingericht worden. Het **parkeren** kan geclusterd worden, al dan niet overdekt.

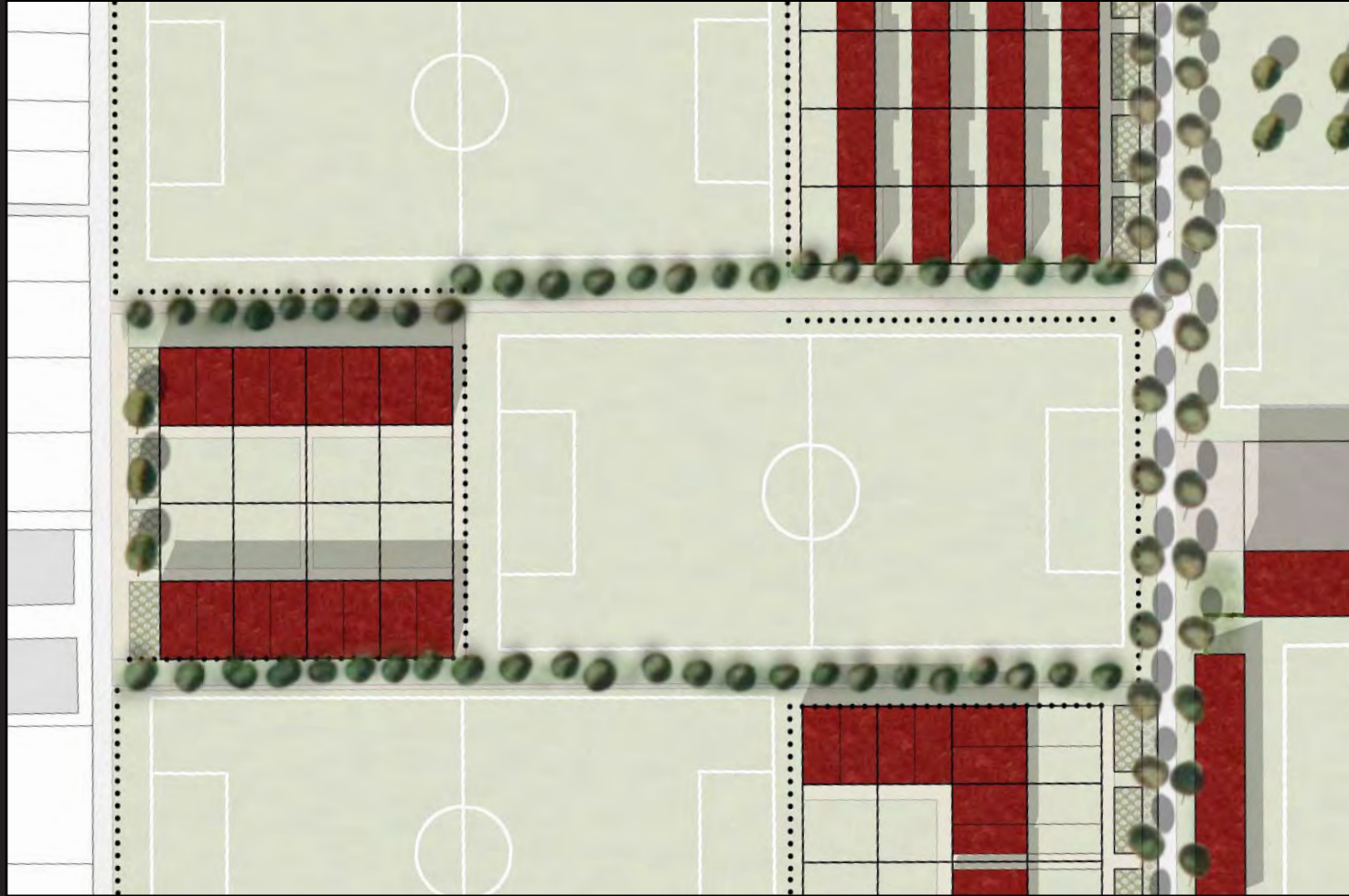


Puttenberg Begijnendijk - BOB361



Pessac - Le Corbusier

COLLECTIEF WONEN: zone A



Voor beide projectzones bestaat het basisconcept er in dat de cluster als een **compositie** vormgegeven wordt. Binnen de cluster kunnen variaties in **woontypes** voorzien worden maar de **homogeniteit** in bouwmassa en in **beeldkwaliteit** zijn belangrijke randvoorwaarden. De clusters kunnen morfologisch van elkaar **verschillen**, de coulissen verzoenen die verschillen. De landschappelijke **samenhang** van het groter geheel kan in een **beeldkwaliteitsplan** geregisseerd worden.

In **zone A** is het **ruimtedelen** een gegeven: **wonen aan een voetbalveld**. Afhankelijk van de typologie kan de buitenruimte binnen de cluster opgedeeld worden in **private tuinen** of als een **collectieve buitenruimte** ingericht worden. Het **parkeren** kan geclusterd worden, al dan niet overdekt.



Patio-eiland Ypenburg, Den Haag - MVRDV



Accordia, Cambridge - fcbstudios

COLLECTIEF WONEN: zone B



In **zone B** kan voorrang gegeven worden aan collectieve of **coöperatieve** woon- of woonwerk initiatieven. De bebouwbare zone legt een maximum op voor de woonfunctie **uitbreidbaar** met collectieve en/of **productieve functies** zoals recreatie, handel, horeca, kleinschalige ateliers en vrije beroepen. In het optimaal scenario staat de functie van deze constructie in relatie tot het gebruik van de open ruimte van de respectievelijke **landschapskamer** (bvb collectief tuinieren, paardenweide, zelfvoorzienend restaurant,...). De maximale **footprint** van de bebouwing, de verhouding tussen woongebouwen en andere bebouwing zijn het onderwerp van onderzoek in de uitwerking van het masterplan.

COLLECTIEF WONEN: zone B



In **zone B** kan voorrang gegeven worden aan collectieve of **coöperatieve** woon- of woonwerk initiatieven. De bebouwbare zone legt een maximum op voor de woonfunctie **uitbreidbaar** met collectieve en/of **productieve functies** zoals recreatie, handel, horeca, kleinschalige ateliers en vrije beroepen. In het optimaal scenario staat de functie van deze constructie in relatie tot het gebruik van de open ruimte van de respectievelijke **landschapskamer** (bvb collectief tuinieren, paardenweide, zelfvoorzienend restaurant,...). De maximale **footprint** van de bebouwing, de verhouding tussen woongebouwen en andere bebouwing zijn het onderwerp van onderzoek in de uitwerking van het masterplan.



Eva Iancu, Culenburg (NL) - KWSA architecten

COLLECTIEF WONEN: zone B



In **zone B** kan voorrang gegeven worden aan collectieve of **coöperatieve** woon- of woonwerk initiatieven. De bebouwbare zone legt een maximum op voor de woonfunctie **uitbreidbaar** met collectieve en/of **productieve functies** zoals recreatie, handel, horeca, kleinschalige ateliers en vrije beroepen. In het optimaal scenario staat de functie van deze constructie in relatie tot het gebruik van de open ruimte van de respectievelijke **landschapskamer** (bvb collectief tuinieren, paardenweide, zelfvoorzienend restaurant,...). De maximale **footprint** van de bebouwing, de verhouding tussen woongebouwen en andere bebouwing zijn het onderwerp van onderzoek in de uitwerking van het masterplan.



Parkvilla's Chassé-terrein, Breda - Van Sambeek en Van Veen

COLLECTIEF WONEN: zone B

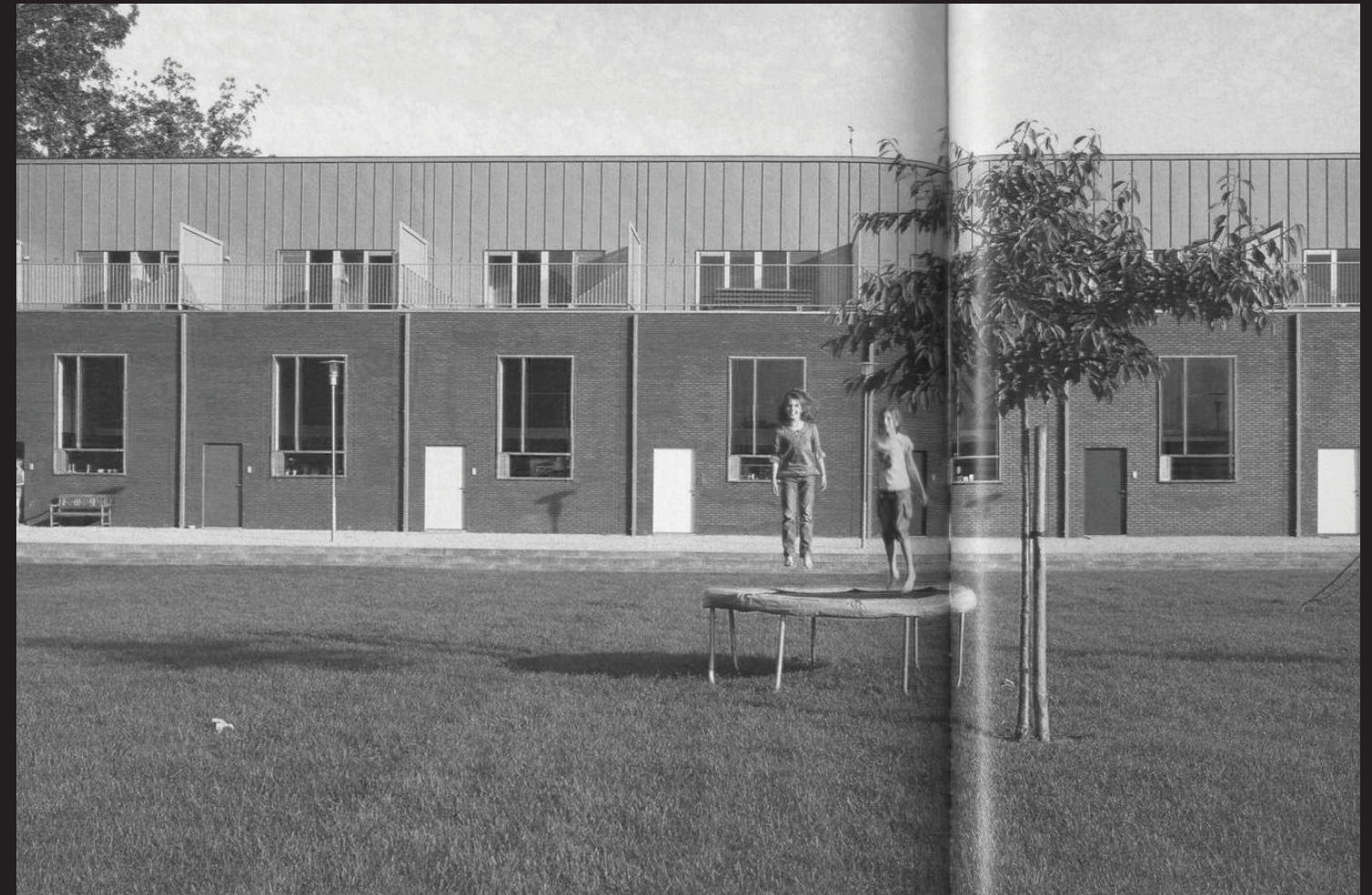


In **zone B** kan voorrang gegeven worden aan collectieve of **coöperatieve** woon- of woonwerk initiatieven. De bebouwbare zone legt een maximum op voor de woonfunctie **uitbreidbaar** met collectieve en/of **productieve functies** zoals recreatie, handel, horeca, kleinschalige ateliers en vrije beroepen. In het optimaal scenario staat de functie van deze constructie in relatie tot het gebruik van de open ruimte van de respectievelijke **landschapskamer** (bvb collectief tuinieren, paardenweide, zelfvoorzienend restaurant,...). De maximale **footprint** van de bebouwing, de verhouding tussen woongebouwen en andere bebouwing zijn het onderwerp van onderzoek in de uitwerking van het masterplan.



Hoofddorp, Floriande (NL) - Heren5

COLLECTIEF WONEN: zone B



In **zone B** kan voorrang gegeven worden aan collectieve of **coöperatieve** woon- of woonwerk initiatieven. De bebouwbare zone legt een maximum op voor de woonfunctie **uitbreidbaar** met collectieve en/of **productieve functies** zoals recreatie, handel, horeca, kleinschalige ateliers en vrije beroepen. In het optimaal scenario staat de functie van deze constructie in relatie tot het gebruik van de open ruimte van de respectievelijke **landschapskamer** (bvb collectief tuinieren, paardenweide, zelfvoorzienend restaurant,...). De maximale **footprint** van de bebouwing, de verhouding tussen woongebouwen en andere bebouwing zijn het onderwerp van onderzoek in de uitwerking van het masterplan.



Wonewei , Lovenjoel Bierbeek - a33

COLLECTIEF RUIMTEGEBRUIK



Zonneterp (NL) - Adrie Dobbelsteen



binnentuin P.NT2, Brussel - BOB361



GWL terrein, Amsterdam



Wadi vijver, Eva Ianxmeer, Culenborg



Pestohalte, Werklandschap EET, Utrecht



GWL terrein, Amsterdam

De projectontwikkelingen zoals we die vandaag kennen zijn top-down processen waarbij de bewoner slechts betrokken wordt als klant van een afgewerkt product. In een **collectief planproces** (bottom-up) is er sturing mogelijk inzake de **woonwensen**, bewoners kunnen betrokken worden van bij aanvang. In een **coöperatief** woonproject kan er vanuit een economische of ideologische visie ontwikkeld worden op maat van de bewoner. Deze potentie is niet onbelangrijk wanneer men een alternatief wil bieden aan het individualistische ideaal van het bouwen in een verkaveling. Het begrip collectief wonen is in dit project sterk verbonden aan het wonen in een **recreatief landschap**. Het delen van ruimte is ook vooral toegespitst op de collectieve buitenruimte. Maar ook **sociale aspecten** als bejaardenzorg en kinderopas kunnen in het collectieve wonen als een meerwaarde gerealiseerd worden. **Zelfvoorziening** inzake waterbeheersing en energie kunnen beter gerealiseerd worden op de **tussenschaal** van het collectieve (zie nota duurzaamheid). Het masterplan en zijn fasering maken dat aspecten als collectiviteit en ecologie in de **groei** kunnen **evolueren**.

COLLECTIEF RUIMTEGEBRUIK



Tuinieren, GWL terrein, Amsterdam



Wadi, Eva Iancu, Culemborg (NL)



Boomgaard



Wonewei, Lovenjoel Bierbeek - a33



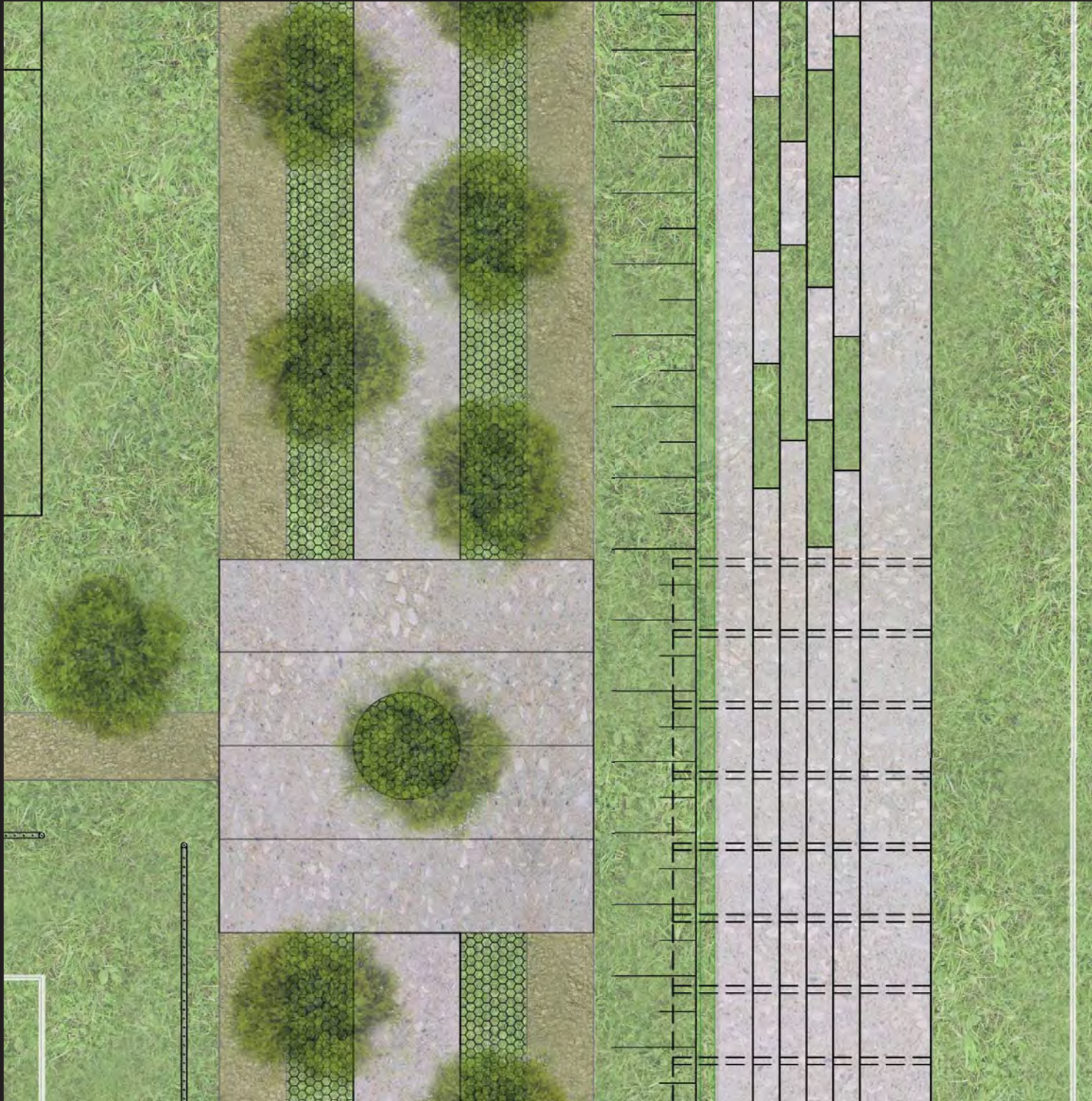
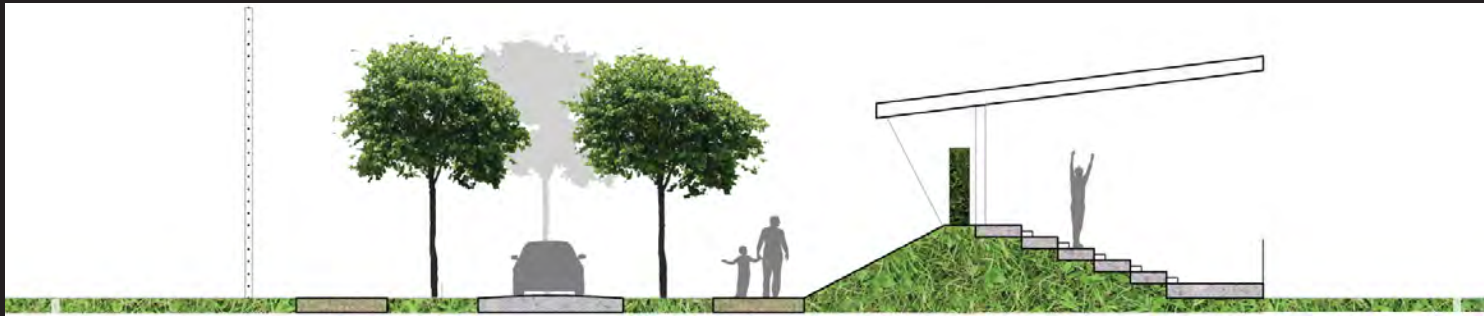
Folded Landscape, London - Vogt Landscape Arch.



voetbalterreinen, Bestevaer, Huizen

De projectontwikkelingen zoals we die vandaag kennen zijn top-down processen waarbij de bewoner slechts betrokken wordt als klant van een afgewerkt product. In een **collectief planproces** (bottom-up) is er sturing mogelijk inzake de **woonwensen**, bewoners kunnen betrokken worden van bij aanvang. In een **coöperatief** woonproject kan er vanuit een economische of ideologische visie ontwikkeld worden op maat van de bewoner. Deze potentie is niet onbelangrijk wanneer men een alternatief wil bieden aan het individualistische ideaal van het bouwen in een verkaveling. Het begrip collectief wonen is in dit project sterk verbonden aan het wonen in een **recreatief landschap**. Het delen van ruimte is ook vooral toegespitst op de collectieve buitenruimte. Maar ook **sociale aspecten** als bejaardenzorg en kinderopas kunnen in het collectieve wonen als een meerwaarde gerealiseerd worden. **Zelfvoorziening** inzake waterbeheersing en energie kunnen beter gerealiseerd worden op de **tussenschaal** van het collectieve (zie nota duurzaamheid). Het masterplan en zijn fasering maken dat aspecten als collectiviteit en ecologie in de **groei** kunnen **evolueren**.

MATERIALENPALLET



ter plaatse gestort beton



Gewand gras: overrijdbaar



Verharding paden: dolomiet



Tribunes: architectonisch beton



Verharding parking

FASERING: huidige situatie



FASERING: fase 1



FASERING: fase 2



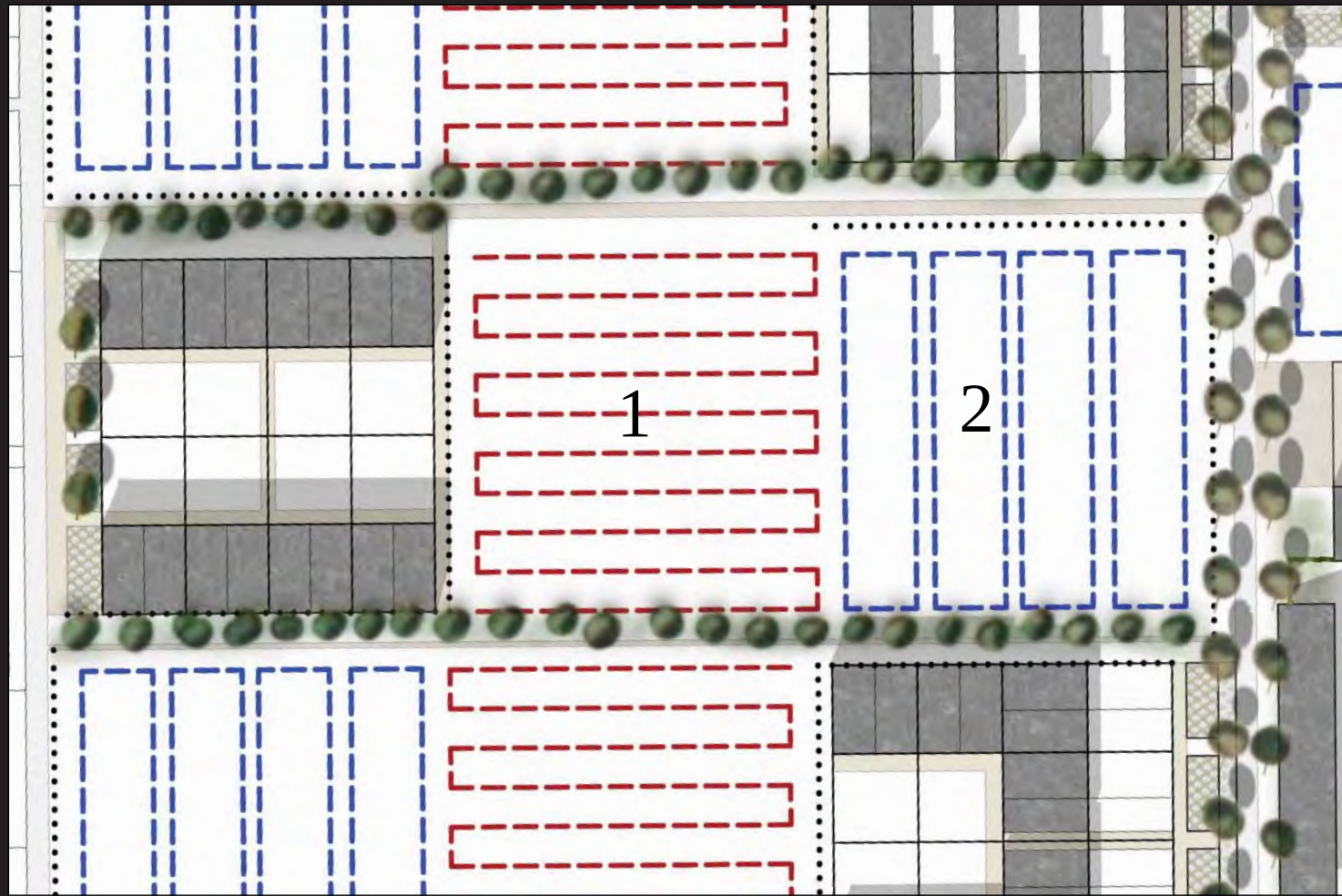
FASERING: fase 3



FASERING: eindfase



DUURZAAMHEID - ENERGIE



1 Warmtepomp (horizontaal)

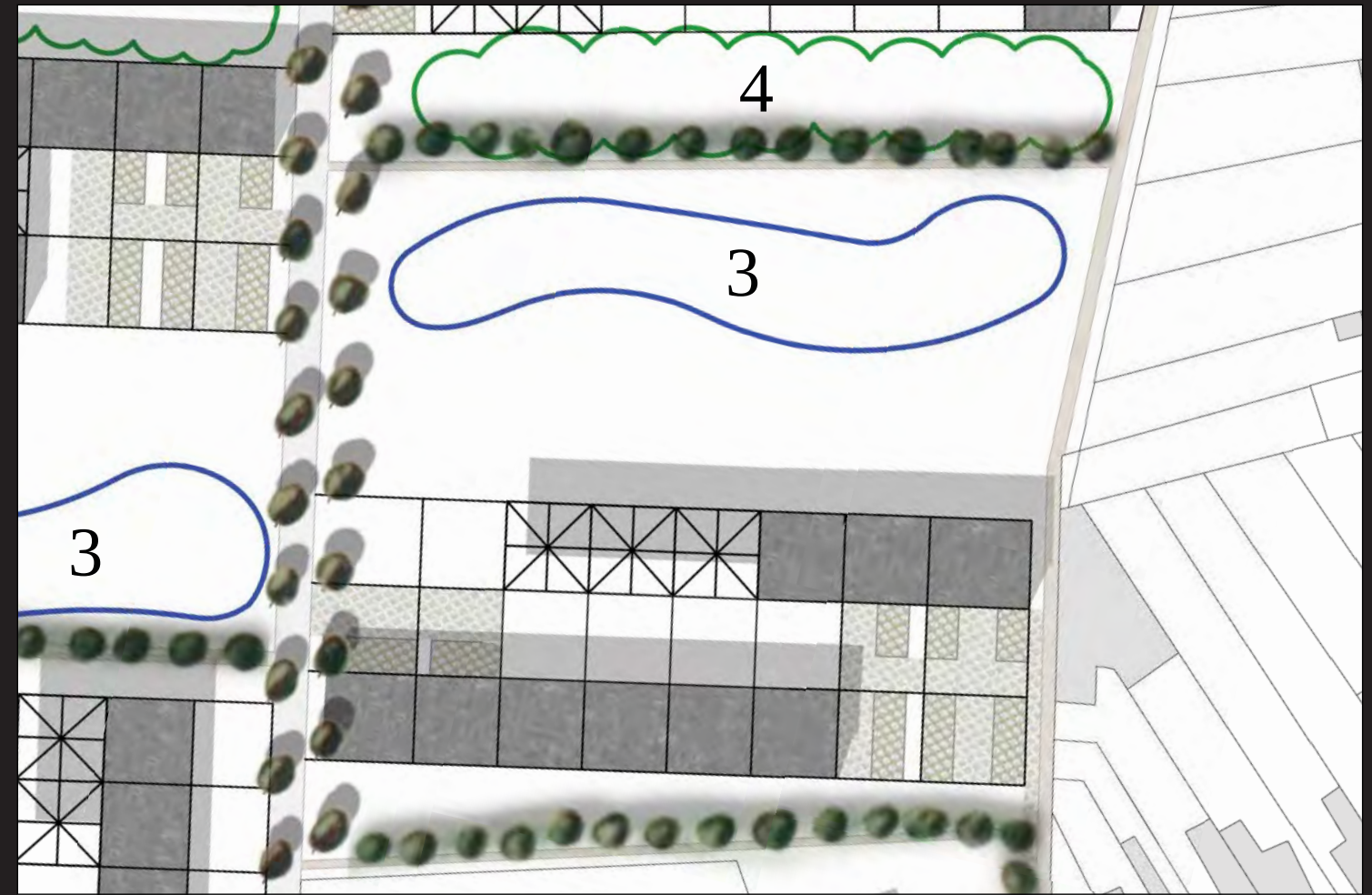
2 Bufferbekken (ondergronds)



Warmtepomp



Bufferbekken



3 Bufferbekken (wadi)

4 Rietvegetatie (zuivering water)



Wadi



Windenergie

Water: Integraal waterbeheer op het niveau van de wijk / zelfvoorzienend (waterpomp, bufferbekken, wadi, ...)

Groene energie: produceren met eigen middelen (zonne-energie, windenergie, gebruik van warmtepompen, zonneboiler,...)

biodiversiteit: aangename leefomgeving ecologische win-winsituatie (streekeigen beplanting, waterinfiltratie, houtkanten, ...)

materiaalgebruik: Waterdoorlatend



