WOON-BAL GEMEENTE NIJLEN

Dossier
Open Oproep 2407

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

Eén van de grote open ruimtes binnen de bebouwde kern van Nijlen.
Op gelijkwaardige (loop)afstand tot de dorpskern en het natuurgebied de Kesselse heide / de Goor.

Woonbal
Nijlen, België
Image © 2013 Aerodata International Surveys

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

Met het aanwijzen van deze specifieke locatie is door de opdrachtgever een eerste elementaire stap naar een duurzaam masterplan voor Woon-Bal genomen

Efficiënt benutten van grond
- Inbreiden in plaats van uitbreiden.
- ruimtelijk efficiënt organiseren van bestaande sportvoorzieningen.

Efficiënte mobiliteit
- De nabijheid van het NMBS.
- De nabijheid van de kern en van natuurgebieden zet aan tot lopen en fietsen.

Efficiënt benutten van bestaande faciliteiten
- winkels
- biliotheek
- sportaccomodaties; zwembad, sporthal
- .....

Duurzaamheid wordt veelal terecht gezocht in:
- techniek,
- materialen
- flexibiliteit van gebruik,
- energiebeheersing en in eco-efficiëntie.

Als stedebouwer zijn wij bovenal geïnteresseerd in de duurzaamheid van het ontwerp:
Een stedenbouwkundig ontwerp en een verfijnd netwerk dat decennia later nog steeds waarde heeft binnen het bestaand weefsel is per definitie duurzaam.

Dat vraagt om:
Een robuust, flexibel, integraal masterplan en een proactief proces.

Een duurzaam masterplan is als een maatpak:
Algemene duurzaamheids principes worden vertaald naar locatie en opdracht specifieke maatregelen.

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

Bestaande situatie Woon-Bal, beelden

Bestaande situatie Woon-Bal, minpunten

Bestaande situatie Woon-Bal, pluspunten

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

De Ambitie

- Maken van een woonomgeving binnen de bebouwde kern van Nijlen.
- Voegen in de identiteit van Nijlen.
- Wonen en sport doen samengaan.

De Doelstellingen

- Een duurzaam masterplan.
- Respecteren van het patrimonium.
- Kernondersteunend.
- Hechten van WoonBal binnen de gegeven context, maken van een volwaardig netwerk.
- Recreatieve sportwaarde versterken.
- Wonen in een prettig dorps, groen karakter.

De Visie beantwoordt drie grote vragen:

- Welke structurerende elementen zijn te introduceren om het verlangde programma ruimtelijk te organiseren?
- Op wat voor manier de doorwaadbaarheid van het gebied versterken en aan te sluiten op omringende bebouwing en open groengebieden?
- Op welke manier het binnengebied een sterke identiteit geven en het nieuwe vervlechten met het bestaande?

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

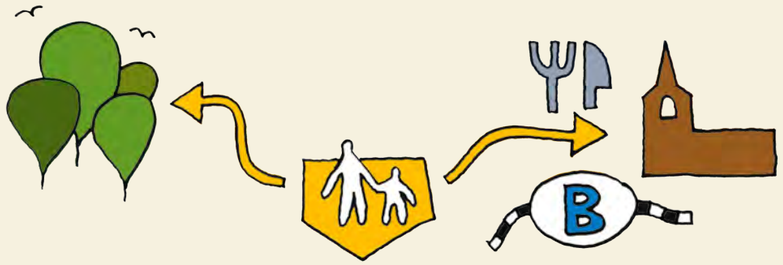
Sportpark

Fasering

Dichtheden

Schets Masterplan

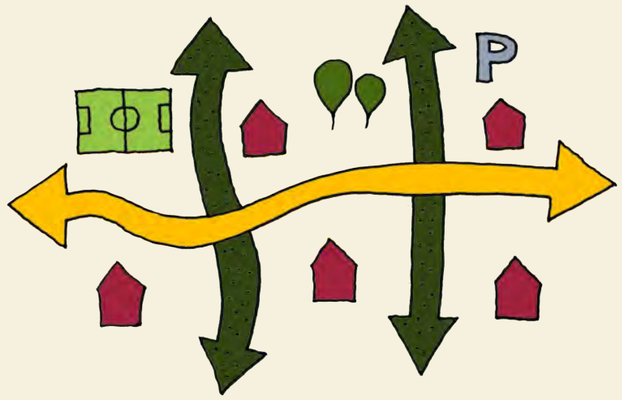
Schets Masterplan



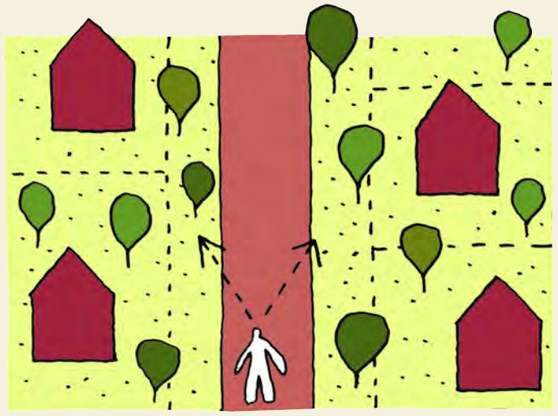
Connectiviteit:
Op korte afstand tot centrum en landschap
De locatie ligt op min of meer gelijkwaardige (loop) afstand tot de dorpskern en het natuurgebied de Kesselse heide / de Goor.

West : Kesselse Heide
Oost: Station Nijlen, Centrum gebied, Nijlen Kerk

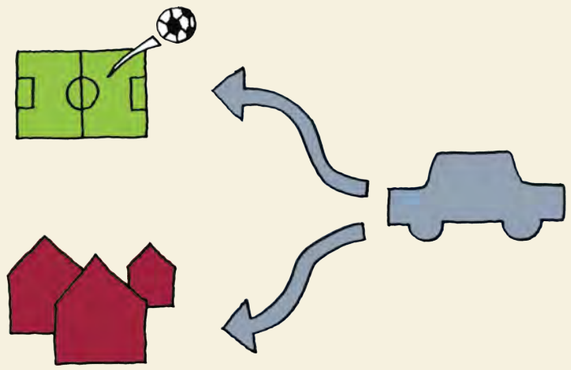
Context:
Respecteren van aanwezige kwaliteiten
De ontwikkeling respecteert aanwezige ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten, zoals bestaande bomen, hagen en boerderijen. Het versterkt het aantrekkelijke dorpse karakter.



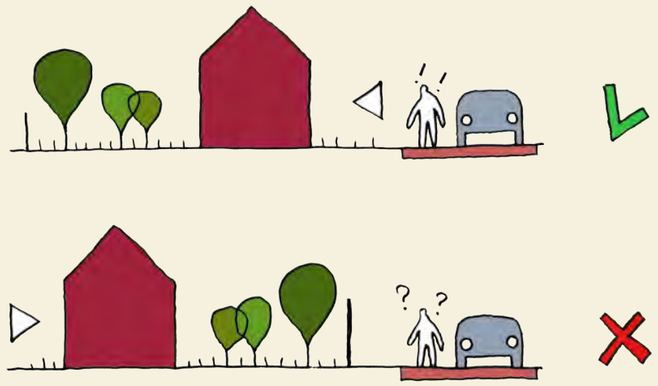
Integratie:
Assen geven structuur aan plangebied
De **'Zachte As'** verbindt oost met west, wonen met sporten, Woon-Bal met Nijlen. De twee **'Groene Assen'** verbinden noord met zuid, bieden een groene ervaring doorheen het gehele gebied en spelen een belangrijke rol in de ecologische structuur van Woon-Bal.



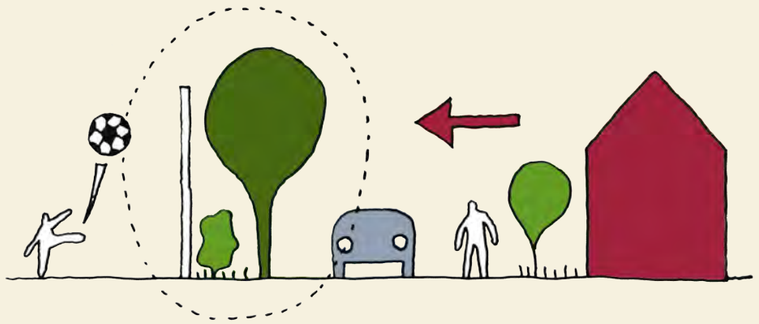
Straat:
Asymmetrische dorp straatjes
Het goede van de bestaande straatjes wordt meegenomen in de nieuwe straten: aantrekkelijk groen, variatie in de rooilijn (ergo een gezoneerde rooilijn afspraak), asymetriche verkaveling.



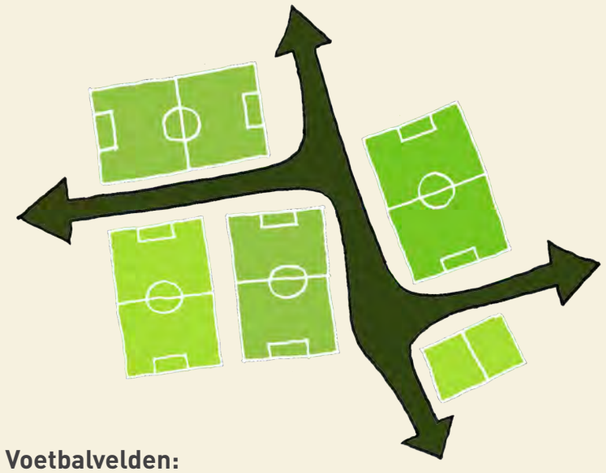
Verkeersmanagement:
verkeer voor het voetbalcomplex blijven gescheiden van de woonbuurten
De locale bewoners krijgen rustige straatjes voor hun deur. De drukte van het 'voetbal-verkeer ' vindt enkel plaats op de Graanweg



Straat en Woning:
Straat ligt aan de voorkant.
Geen achterzijdes op de straten gericht.
Achterkant naar achterkant, voorkant naar voorkant. Dit principe organiseert een heldere scheiding tussen publiek en privaat. Woningen met hun voortuinen maken een prettig front naar de straat, achtertuinen liggen beschermd en privaat.



Voetbalvelden:
Groene begrenzing van de voetbalvelden
De omzoming van de voetbalvelden bestaan uit een combinatie van staafmathekwerk en groene hagen, bijvoorbeeld een beukenhaag. De hagen staan voor de stalen hekken en geven de afrastering een vriendelijk en zacht karakter.



Voetbalvelden:
Groen dooradert sportcomplex
De doorheen het voetbalcomplex gelegen publieke domein, intergreert wonen en sport. Het voorziet zowel buurt als sportcomplex een parkachtige kwaliteit. De groene dooradering van het sportcomplex bevordert de doorwaadbaarheid van het gebied en voorziet in informele fiets- voetgangersroutes.

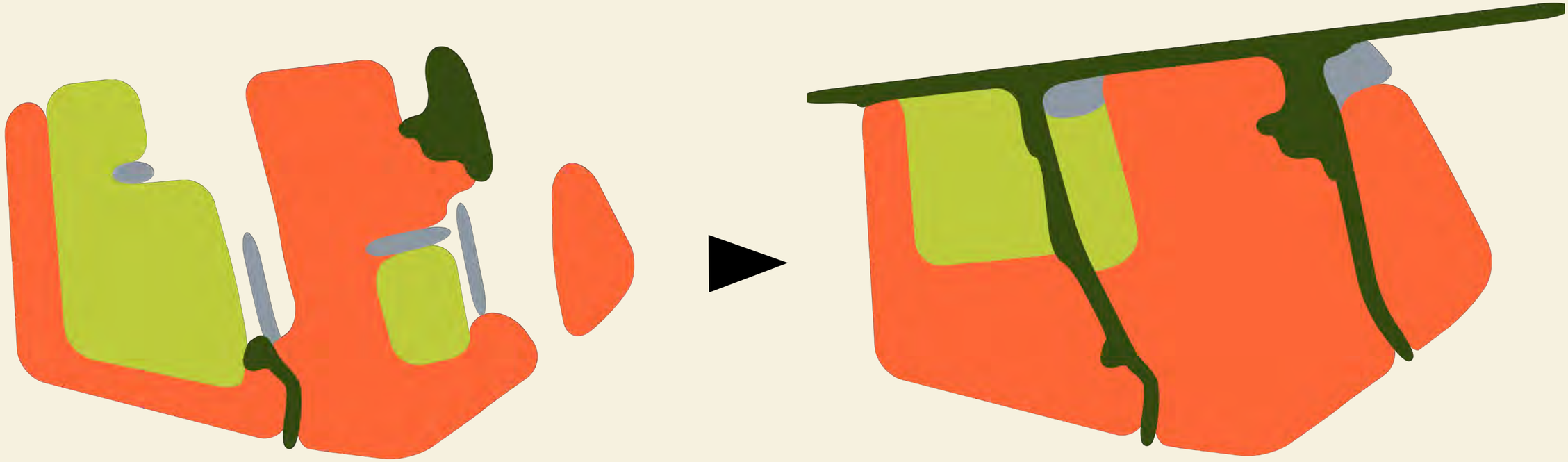
Groene Assen

- De beide groene assen vatten de identiteit van het gebied samen. Ze vormen het raamwerk voor duurzaamheid en zijn landschappelijke elementen die verschillende doelen kunnen nastreven.

- Zijn uitermate geschikt als infiltratiestructuren.

- Vormen de verbinding tussen landschappelijk - historische relicten zoals de oude steenweg en de spoorweg die beiden ook als groene verbindingen functioneren via hun bermen.

- Geven de gebruiker voeling en vertrouwdheid krijgen met de directe omgeving, de ligging nabij de vallei van de Kleine Nete.



Ecologie als identiteitsmaker

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

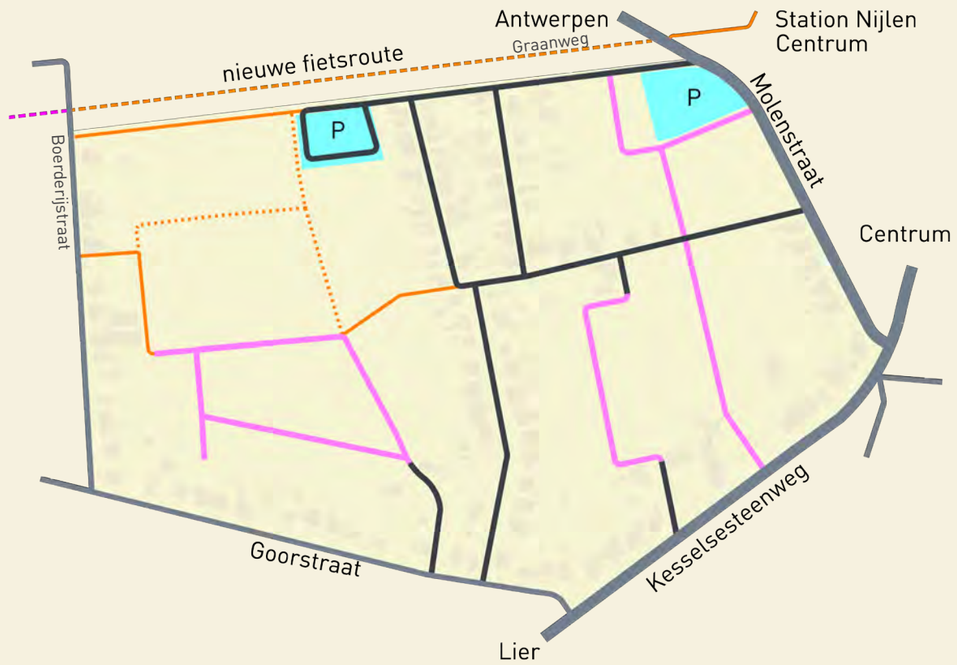
Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

Huidig Netwerk



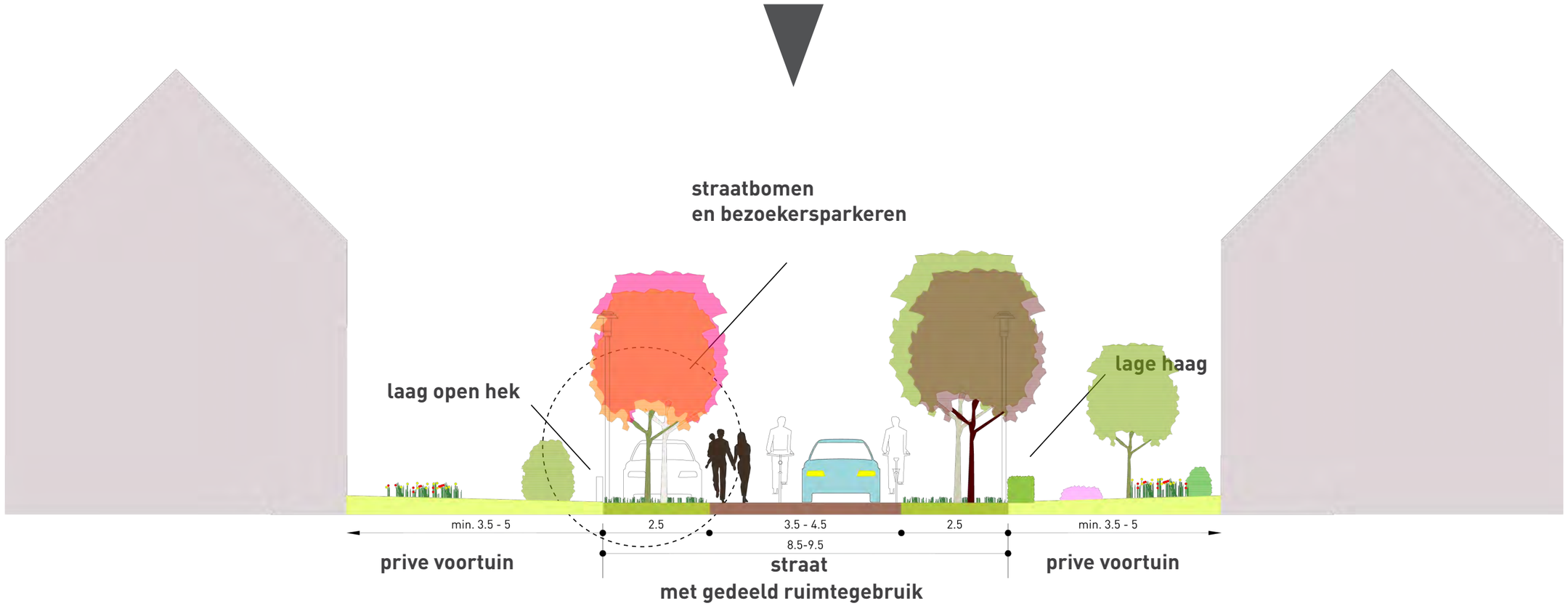
Netwerk in de Visie

bestaande straat buiten Woon-Bal
bestaande straat binnen Woon-Bal
nieuwe straat
fiets- / voetpad

Aanhelen Netwerk

Hellevoortstraat, Nijlen

Voetbalstraat, Nijlen



Profiel woonstraat

Guidelines kavels langs woonstraat

- Gezoneerde rooilijn.
- Geen hoge afrastering langs de straat.
- Parkeren op eigen kavel, langszij.
- Huis maakt een front naar de straat.
- Architectuur respecteert bestaande kwaliteiten.

Karakter van het bebouwde kavel

Woonstraat
Een smalle rijbaan uit steenachtig materiaal, gemengd verkeer, groene bermen met sporadisch bezoekersparkeren, voortuinen en een variërende rooilijn.

A-A

B-B

C-C

Veranderende profiel, hetzelfde materiaal

Exercitie in het materialiseren van de de Zachte As

Hoofdentree vanaf Molenstraat een ruim en uitnodigend straatprofiel, een verbijzondering van het generieke straatprofiel.

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

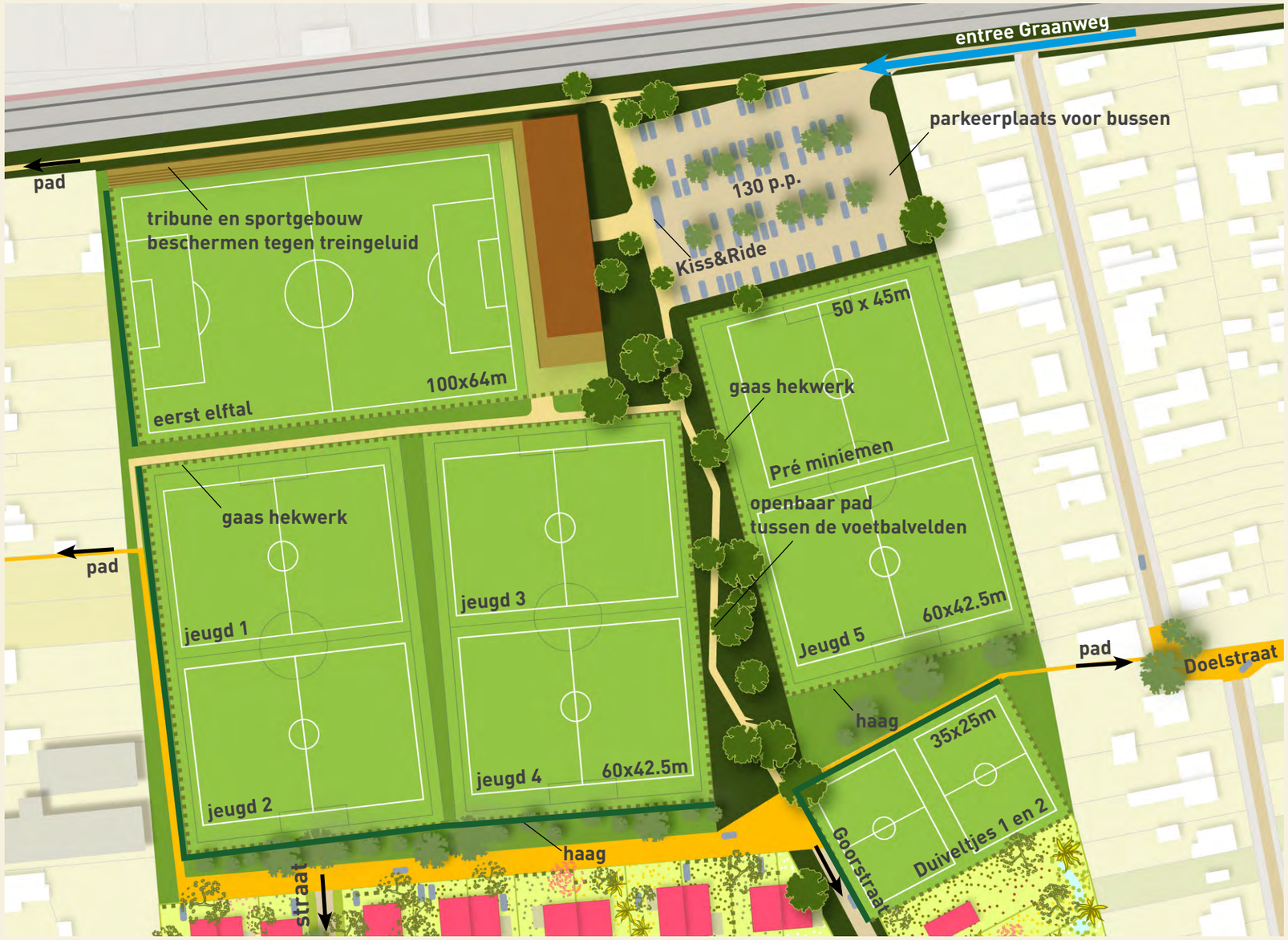
Ontsluiting
- Ontsloten via de Graanweg.
- Apart van woonverkeer.

Velden
Twee kleine velden vormen samen één groot veld.

Parking
- 130 auto's,
- twee bussen
- k&r

Entreeplein
Parking vormt een waar entreeplein.

Hoofveld
Sportgebouw en tribune omlijsten het hoofdveld.

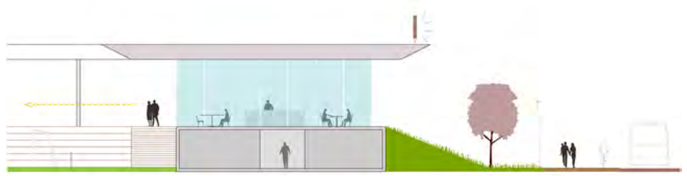


Voetbalvelden, Sportpark

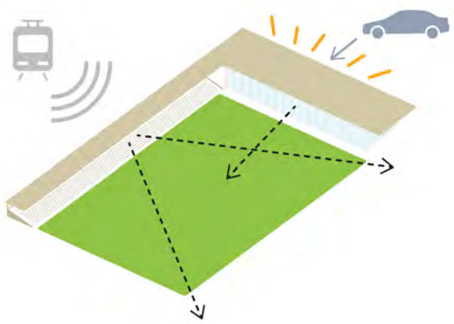
Het sportgebouw
- Vormt een front naar de parking.
- Op de begane grond de kleedkamer, bergingen. Op de verdieping ligt de Kantine.
- De kantine biedt zicht over het gehele complex en in het bijzonder op het eerste veld.

Tribune
- Aansluitend op het sportgebouw ligt de tribune.
- Tribune en sportgebouw vormen een L-vormige afbakening rond het eerste veld, de sfeer van een klein stadion.
- De tribune is aan de noordzijde geplaatst, geen schaduw op het veld wel een geluidsbuffer naar het spoor.

Groene As
- Geeft het complex een parkachtige sfeer.
- Maakt het complex doorwaadbaar.
- Integratie tussen wonen en sport.
- Speelt een rol in watermanagement sportpark.



principe doorsnede sportgebouw



sportgebouw en tribune omlijsten het hoofdveld

hekken rond de velden, afgeschermd met groen

Voetbalvelden, Sportpark

Tussen Goorstraat en spoor

Entree gebied van het sportgebouw, zicht op de aanliggende sportvelden, de parking en de groene as die doorwaadbaarheid mogelijk maakt en de sportomgeving een parkkwaliteit geeft.

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

Optie1
- Eerst het sportpark,
- ruimte vrij maken voor de overige ontwikkelingen

Optie2 tot nader orde huidige sportfaciliteiten behouden
- A1, A2, D1 en D2 direct te ontwikkelen zijn.
- C1 en C2 worden ontwikkelbaar na de aanleg van het sportpark.

Optie3 Groene assen eerst
- Aanleg van de groene assen, zodat de ecologische waarde al een kans tot ontwikkeling krijgt voordat de eerste nieuwe bewoners Woon-Bal betrekken.

Optie3b Openbare ruimte loopt vooruit op de ontwikkelingen
- Allereerst groene en zachte assen aanleggen.
- Opwaardering van de publiek ruimte maakt het gebied aantrekkelijk voor potentiële (particuliere) investeerders.

Faseringsopties

Woonbal in ruimere context

Een duurzaam masterplan

Woonbal huidige situatie

Ambitie doelstellingen en visie

Schets masterplan

Straten

Sportpark

Fasering

Dichtheden

Drie woningbouwtypes gehanteerd:
Rijwoningen, twee onder één kap en vrijstaand.

Maximale dichtheid
Scenario waarbij het tracé van de huidige Ophoven straat niet behouden blijft.

West
69 woningen
24 wo/ha
Gemiddeld kavel grootte 340m^2

Oost
115 woningen
24 wo/ha
Gemiddeld kavel grootte 310m^2

Minimale dichtheid
Scenario toont overal vrijstaand, met een segment sociale woningbouw.

West
40 woningen
14 wo/ha
Gemiddeld kavel grootte 550m^2

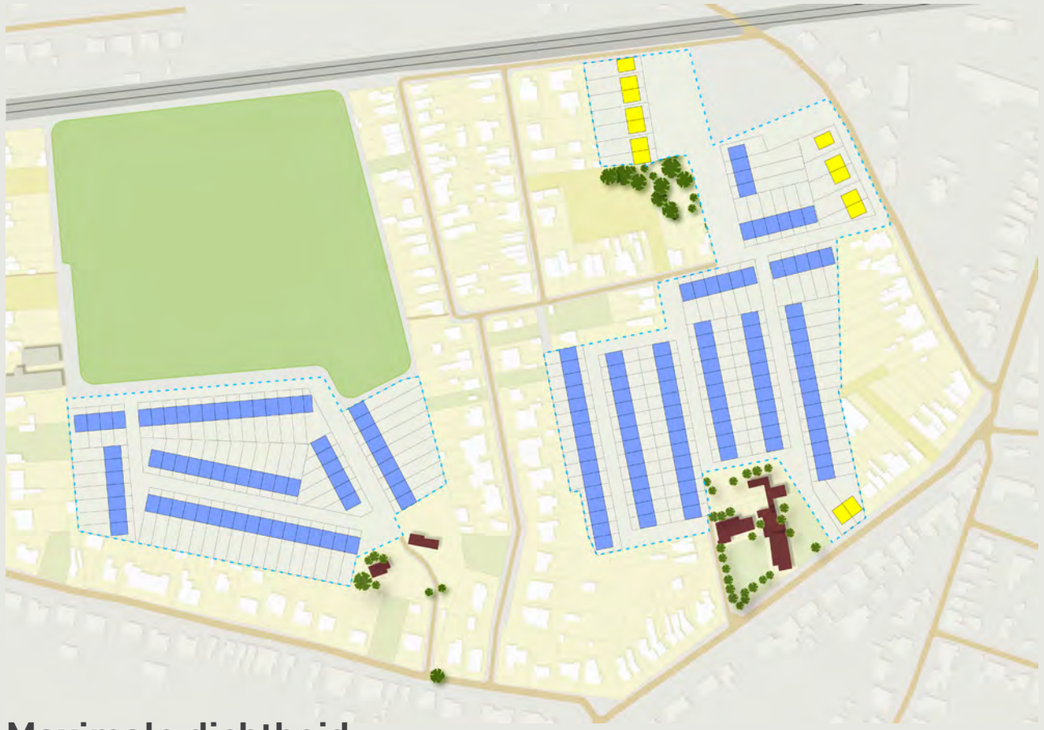
Oost
67 woningen
14 wo/ha
Gemiddeld kavel grootte 535m^2

Vrijstaand.

Twee onder één kap

Rijwoningen

Woningbouwdichtheden



Maximale dichtheid

Minimale dichtheid