

NIELDERHOFF

NIELDERHOFF Centruminbreiding Niel 003304_C

29 september 2017

Masterplan & Architectuurstudie



NIELDERHOFF

NIELDERHOFF Centruminbreiding Niel **003304_C**

29 september 2017

Masterplan & Architectuurstudie

In de dorpskern van Niel zijn verlaten oude fabrieken en scholen afgebroken en heeft ruimtelijk een grote gat achtergelaten, wachtend op invulling. Met de juiste inbreiding van wooneenheden op de Nielderhoff zal dit zorgen voor een versteviging van de draagkracht van culturele en commerciële activiteiten binnen de kern.

Een verborgen kwaliteit van Niel is het fijnmazige netwerk van paden voor de zachte weggebruiker. De uitbreiding en aantakking op dit netwerk van paden zal het Nielderhoff een nieuwe identiteit geven, in een autovrije uitvoering geeft dit Nielderhoff een goede balans tussen verblijven en passeren.

Een SWOT op de locatie

KANSEN

- Wonen in de dorpskern met een grote sociale samenhang.
- Versterking van de groenstructuur binnen het openbaar domein; kwalitatief volwassen private groenstructuren rondom locatie inventariseren en beschermen.
- Gunstige ligging van de Nielderhoff: gemeenschaps- en commercieel centrum met buurtsuper op de hoek.
- Versterking en uitbreiding van het bestaande fijnmazige netwerk van paden; nieuwe verbindingen tussen Dorpsstraat, Antwerpsestraat en Kerkstraat.
- Beeldbepalende elementen verbinden met de Nielderhoff: OLV kerk, Spaans Toreken en mogelijk de kapel van de Sint Hubertusschool.
- Integreren van bestaande restanten van voormalige gebouwen.

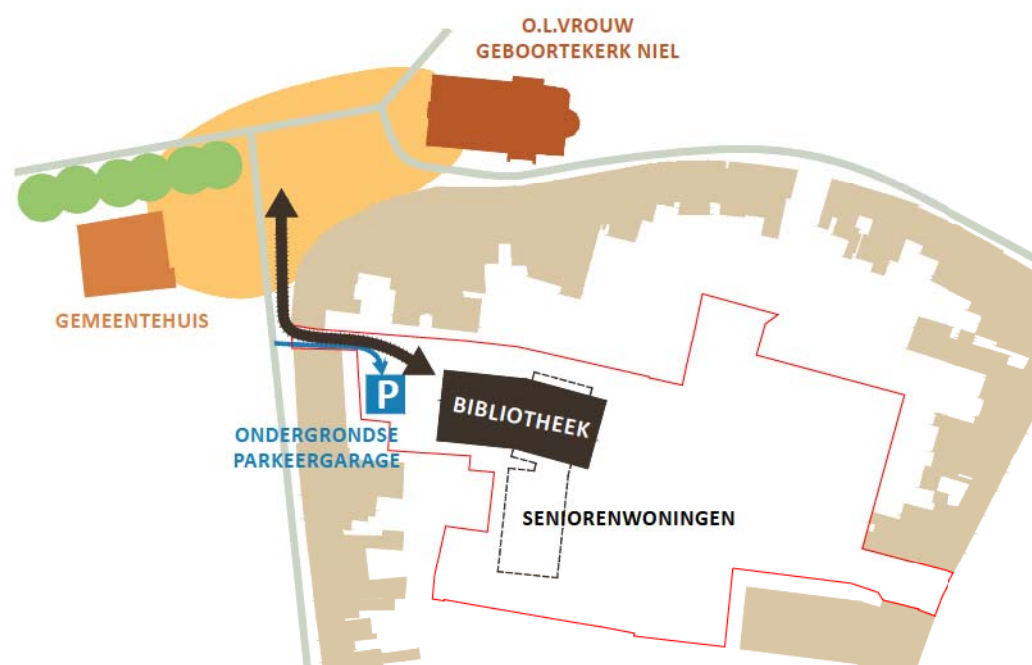
BEDREIGINGEN

- De grondeigendomssituatie van de supermarkt maakt een ontwikkeling van het seniorencomplex met bibliotheek haast onmogelijk volgens financiële taakstellingen.
- Het parkeerbeleid voor bewonersparkeren zet een woonontwikkeling in de Nielderhoff onder grote druk: ruime parkeernorm en ondergronds parkeren.
- Het parkeerprogramma realiseren binnen de locatie is mogelijk, maar dan verdekt in plaats van ondergronds. Een ruimere interpretatie van het RUP is daarvoor gewenst.
- Het centrum van Niel als slapend hart met een uitdovende handelskern.
- Behoud van de kwalitatieve groenstructuren in privetuinen; Bomen zijn niet opgelijst;
- De wens van handelszaken het bezoekersparkeren voor de deur te behouden, deze parkeerwens vult de nauwe straten.

Ontwerpconcepten	2
Vogelvlucht	4
Inbreidingsplan	6
Schetsplan masterplan	8
Streefbeelden met referenties	10
Schetsplan seniorenwoningen & bibliotheek	14
Duurzaamheidsmaatregelen	16
Teamsamenstelling, Plan van aanpak & Timing	18
Erelonen Masterplan en Architectuurstudie	19
Kosten & baten masterplan	20

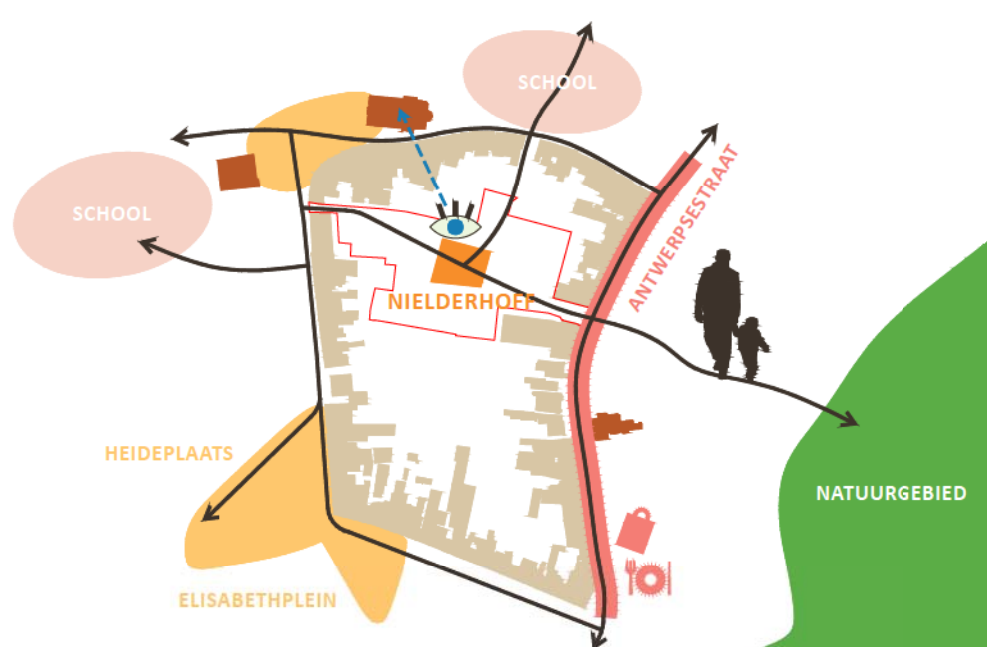
Ontwerpconcepten

Zes ingrediënten voor een mooie woonbuurt



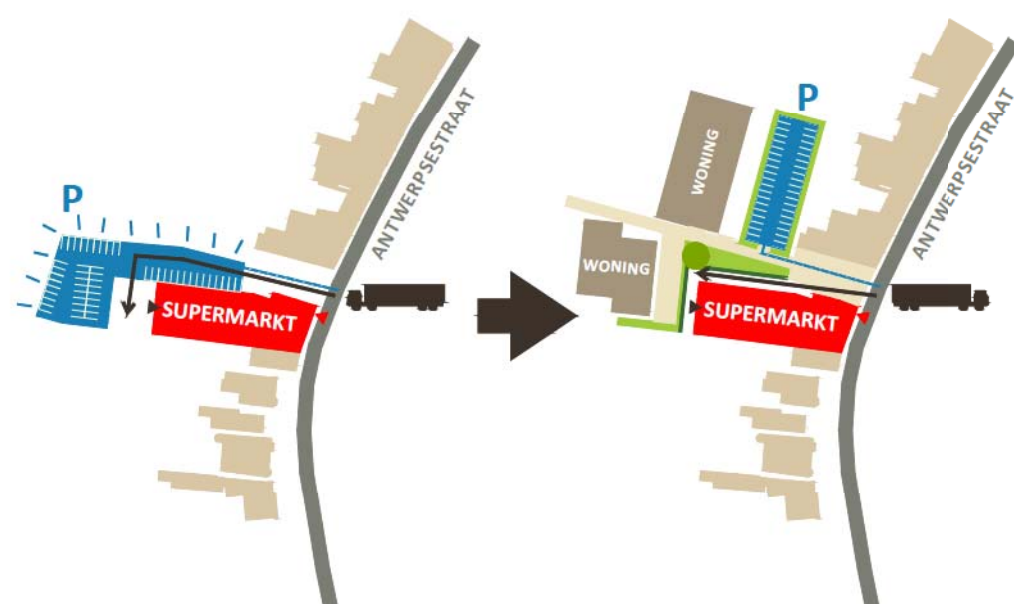
Zorgvuldige inplanting van Bibliotheek en Seniorenwoningen; Synergie tussen senioren & bibliotheek

- Voor een snelle uitvoering van seniorenwoningen en bibliotheek is een vrije beschikbare kavel nodig.
- Goede bereikbaarheid en zichtbaar vanaf het dorps netwerk van straten.
- De ligging nabij het plein aan de Dorpsstraat met gemeentehuis en OLV-kerk is in onze visie prioritair. Het ligt aan de pleinen-as van Niel, de huidige inkom past in deze sfeer.
- Bovendien kan hier de nieuwe ondergrondse parking direct worden aangeknoopt op de bestaande ingang van Avondrood; de wachtgevel is er al ingepland. De ontsluiting van bibliotheek en seniorencomplex is daarmee ook efficient.
- Mogelijkheid voor verweving / symbiose van de ingang van de feestzaal van café De Vak.



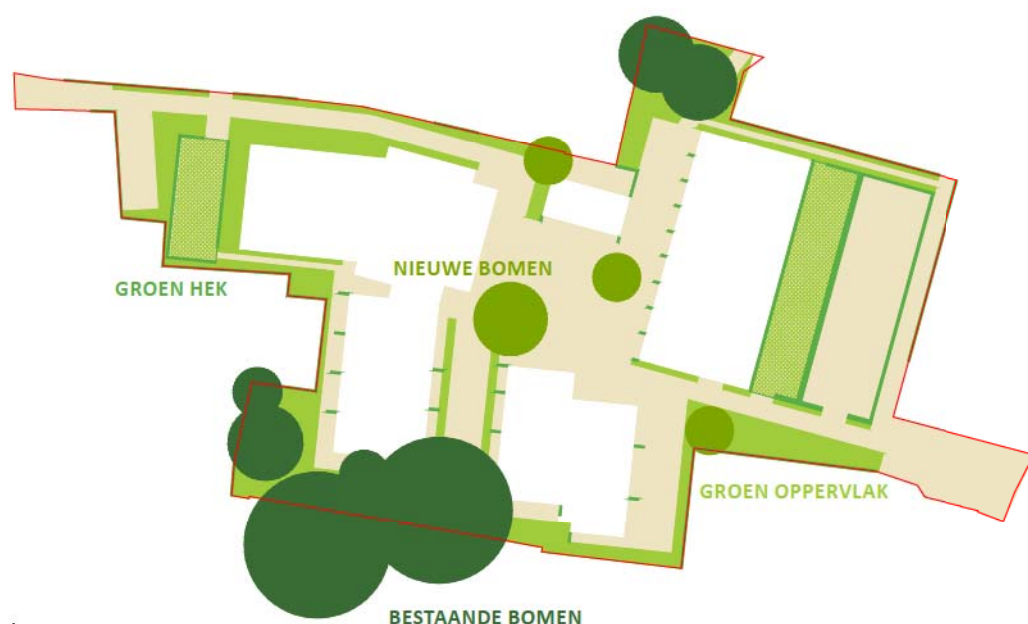
Aanknopen en uitbreiden van buurtpaden en gangen aan bestaand netwerk

- Versterking van het fijnmazige voetgangersnetwerk van paden; nieuwe paden in de Nielderhoff verbinden de Dorpsstraat, Antwerpsestraat en Kerkstraat onderling.
- Het netwerk van voetgangerspaden is een verborgen kwaliteit van Niel. Het netwerk zal, waar mogelijk, worden uitgebreid ten behoeve van een grotere doorwaadbaarheid en betere bereikbaarheid.
- De paden zijn autovrij en voorzien van snelheidsremmers voor fietsers. In Nielderhoff is daardoor een goede balans aanwezig tussen verblijfsruimte voor bewoners en passanten.



Integratie van de supermarkt

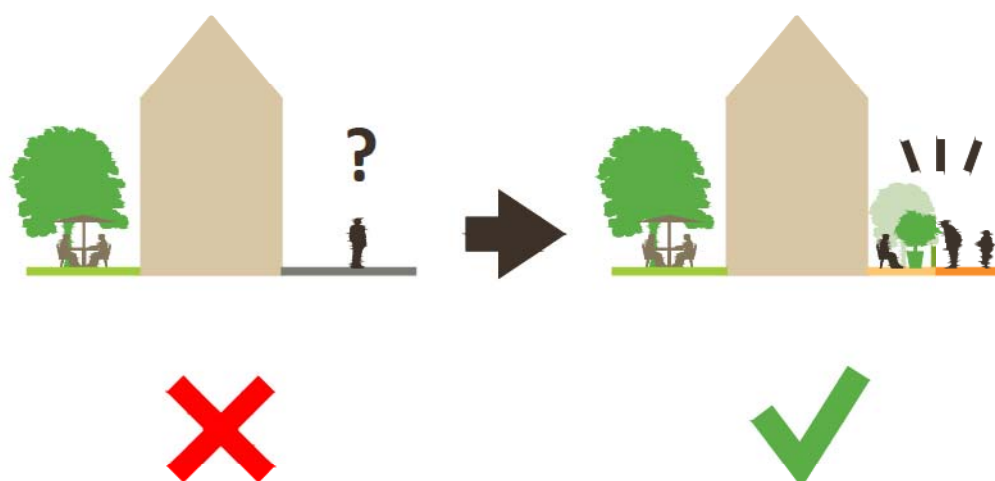
- De huidige grondeigendomssituatie van de supermarkt maakt een snelle ontwikkeling van het seniorencomplex plus bibliotheek niet mogelijk.
- Door de 40 parkeerplaatsen voor de supermarkt te verplaatsen en exclusief voor de supermarkt te gebruiken kan een uitwisseling van gronden wel op korte termijn worden gerealiseerd. Daardoor kan de huidige supermarktparking onderdeel worden van een ruimtelijk-financieel haalbare ontwikkelingslocatie.
- Met eenvoudige middelen kan de onaantrekkelijke logistieke wereld van de supermarkt worden verzacht of worden weggenomen door:
 - De vijf meter brede bufferzone te omzoomen met een groen scherm.
 - De manoeuvreerruimte voor laden & lossen naar de zijkant te verplaatsen en aan het zicht te onttrekken.
 - Het geluidsniveau van de koelventilatoren van de supermarkt naar een aanvaardbaar niveau te brengen.



Omarmen en uitbreiden van groenstructuur binnen de dorpskern

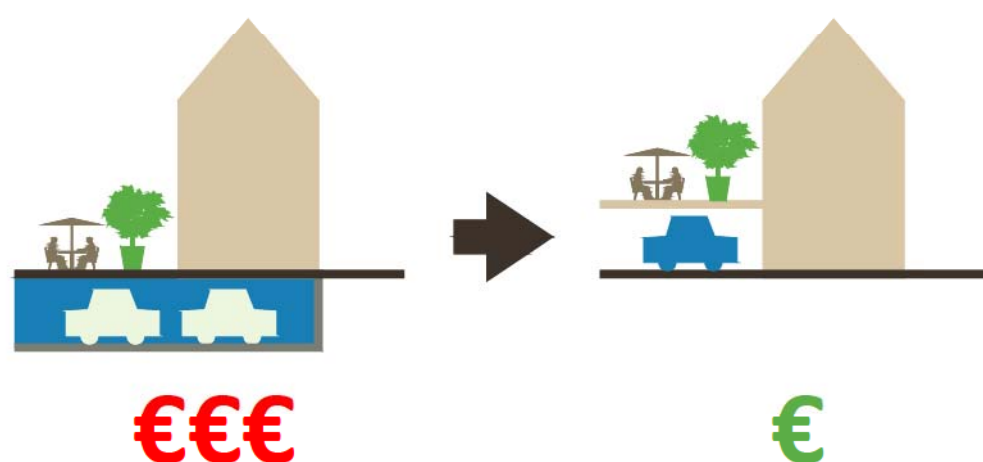
- De gemeente Niel wil de groenstructuur in het openbaar domein beschermen en uitbreiden. Er zijn echter ook hoogwaardige bomen en struiken op private terreinen.
- Het zichtbaar maken van deze bestaande groene kwaliteit en te verknopen met de openbare ruimte is zeer waardevol. Door de volwassen bomen, struiken en hagen te inventariseren en te beschouwen als bijzondere elementen aan de paden levert dit een aantal bijzondere plekken op.
- Niet alleen de bestaande groene kwaliteiten van de Nielderhoff gebruiken. Het inbreidingplan voorziet in de plaatsing van volwassen bomen voor een grotere kwaliteitsbeleving van het openbaar domein.

Eenheid in architectuur voor een mooie samenhang van de buurt



- Bewoners geven zelf vorm aan de stoep. Ze worden uitgenodigd om het openbaar domein zelf mee vorm te geven. Met het juiste woningtype is grotere leefbaarheid aan de straat heel goed mogelijk, zeker in autoluwe straten. Bewoners geven met behulp van bankjes en planten kleur en sfeer aan de straat. Wonen in de dorpskern krijgt hiermee een grotere kans voor sociale uitwisseling. Eenheid in verscheidenheid voor alle doelgroepen waar het hier prettig en rustig wonen is.

Smart parking

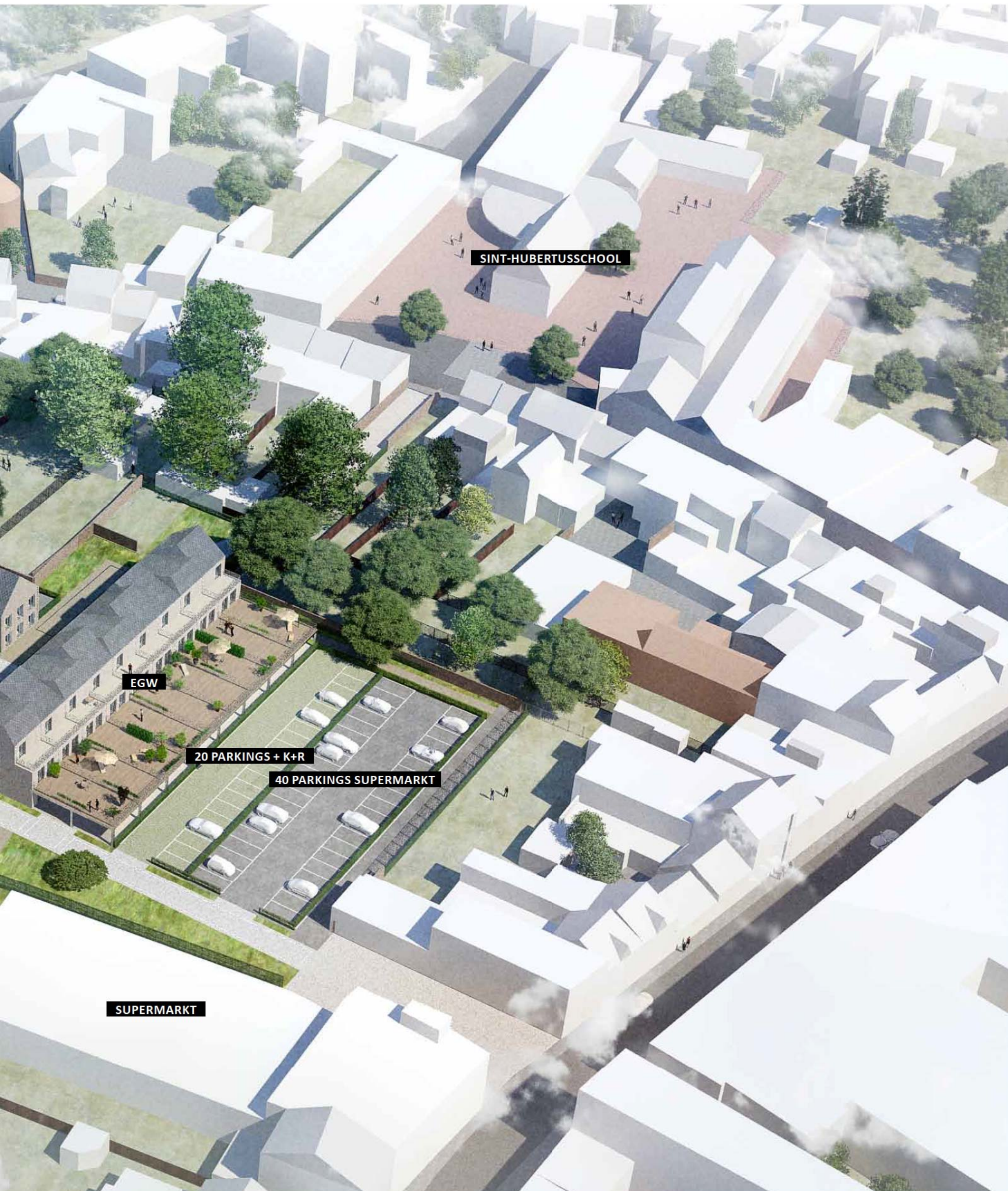


- Niet betaald parkeren is een aantrekkelijk gegeven binnen de gemeente Niel. Een dwingend ondergronds parkeerbeleid is zeer kostbaar en zet daarmee de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen onder druk.
- Zo staat ook het financiële draagvermogen van de locatie onder grote druk door de gehanteerde parkeernorm en de wens een bibliotheek te realiseren. In het RUP wordt een norm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per woning, de financiële doelstelling voor de bibliotheek is ca. € 1mln.
- Er zijn alternatieven voor het ondergronds parkeren, bijvoorbeeld verdekt parkeren op maaiveld in plaats van ondergronds. Een ruimere interpretatie van het RUP is hiervoor gewenst.
- Alleen appartementen realiseren ten behoeve van de financiering van de bibliotheek is ruim onvoldoende.
- De woningmarkt in Niel vraagt om betaalbare woningen. De aantrekkingskracht van de locatie moet concurreren met de woonontwikkelingen langs de Rupel (naam van de wijk.....).
- Last but not least, de gewenste vergroening van de openbare ruimte (verkoeling, infiltratie regenwater, groene woonkwaliteit) staat op gespannen voet met een betonnen parkeerkelder.

Vogelvlucht

Een ensemble op dorpsschaal





SINT-HUBERTUSSCHOOL

EGW

20 PARKINGS + K+R

40 PARKINGS SUPERMARKT

SUPERMARKT

Inbreidingsplan

Een ensemble op dorpschaal

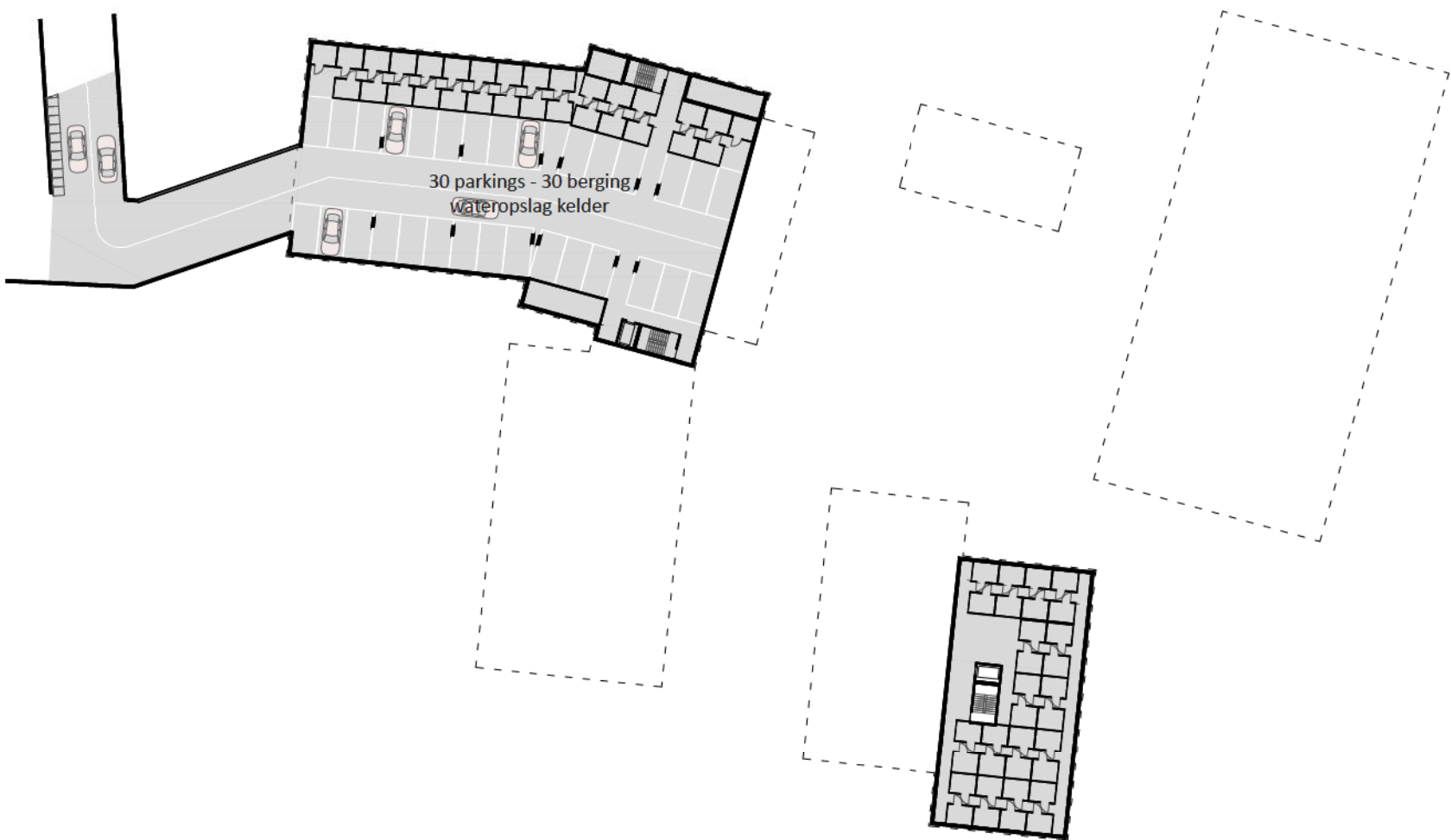


Kracht van het ensemble

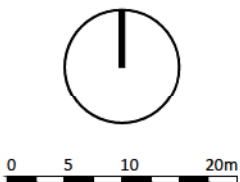
- Aanmoedigen van een sociaal woonklimaat, de woningtypes spiegel dit streven; de architectuur legt relaties met de openbaar domein. Gebouwen staan op een plint waarmee scheiding tussen prive en openbaar verzacht kan worden zonder in te boeten op de privacy. De prive buitenruimte is vanzelfsprekend aanwezig, maar het openbaar domein nodigt uit tot sociale contacten want vereenzaming in de maatschappij ligt op de loer. Ligging van voordeuren direct aan het openbaar domein van de gangen. Dorpskarakters zoals kerktoeren, Spaans Toreken en mogelijk de kapel van de St. Hubbertusschool visueel naar binnen halen.
- Een fijnmazige wandel en fietspaden doorheen het gebied laten leiden, weren van de auto maar wel bereikbaarheid van nood-en gemeentelijke diensten. Toch de verhuishwagen kan voor de deur staan.
- Bestaande groenqualiteiten omarmen, uitbreiden en versterken. Kwalitatieve bomen zeker behouden en aansluiting vinden op private groenstructuren.
- De manoeuvreerruimte van het laden & lossen meer efficiënt. De zijkant van de supermarkt gebruiken als logistieke ruimte. Camions worden achter een natuurlijk groen scherm geparkeerd.
- Dit inbreidingsplan houdt rekening met toekomstige aanknopingen.



Schetsplan Masterplan

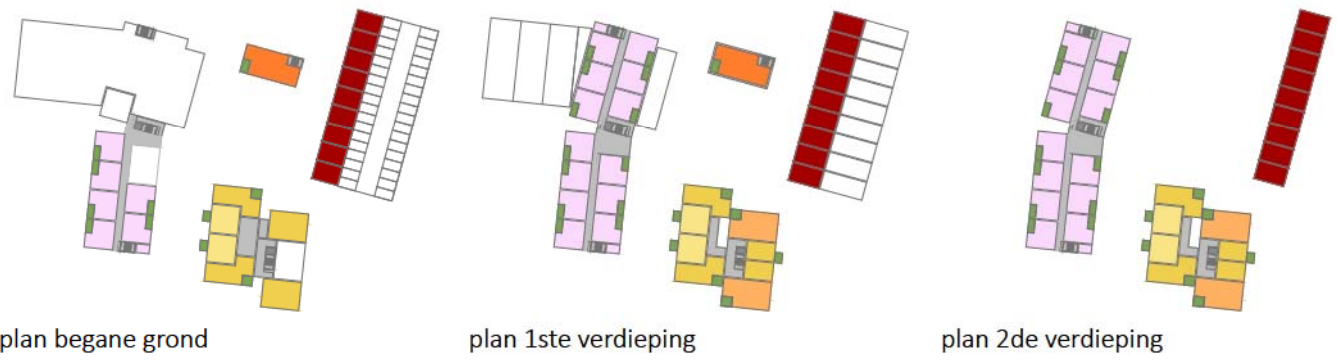


schetsplan ondergronds



APARTMENT MIX_LEGENDA

30	1K-SENIOR	55,6m ²
6	1K-MGW	58,8m ²
10	2K-MGW	73,8m ²
4	3K-MGW	91,3m ²
2	4K-MGW	108,4m ²
9	3K-EGW	102,4m ²



schetsplan 2de verdieping



schetsplan 1ste verdieping

Streefbeelden met referenties



Intieme steeg als doorgang van de Dorpsstraat naar het Nielderhoff



Het erfgoed opnemen in het plan



Een van de bestaande stegen van Niel



Steeg met intiem en groen karakter



Nabijheid van de dorpskern

Inkom Nielderhoff; de bibliotheek naar de Dorpsstraat halen

- De betekenis van een bibliotheek als openbaar programma voor een dorpskern is groot. De bibliotheek ligt daarom bij voorkeur aan een belangrijke openbare ruimte of aan een doorgaande route. De ontwikkelingslocatie Nielderhoff grenst aan drie doorgaande straten maar het ontbreekt zowel aan Antwerpsestraat als de Kerkstraat aan beschikbare ruimte. In de Dorpsstraat is wel ruimte voor een bibliotheek aan de straat. Wij wegen de bibliotheek aan zijde Dorpsstraat daarom als prioritair boven zijde Antwerpsestraat.
- Met de ligging aan de Dorpsstraat wordt de betekenis van de 'As van pleinen' versterkt. Tevens ligt om de hoek het plein met het gemeentehuis en cafe met terrassen.
- De inplanting van de bibliotheek aan de Dorpsstraat is de opmaat voor de uitbreiding van het bestaande fijnmazige netwerk van paden (gangen). Grote bomen (bestaand en nieuw) en tuinmuren verbijzonderen de paden in de Nielderhoff.



Zicht op het pleintje aan het Nijderhoff met de kerk op de achtergrond. Hieraan ligt ook de ingang van de nieuwe bibliotheek.



O.L.V.-kerk zal zichtbaar vanuit Nijderhoff



Compact en comfortabel openbaar plein



Rijkdom aan bestaande bomen op de projectlocatie



Bakstenen bestrating met subtiel en frisse grijsinten

Nijderhoff; zichtbaar verankerd met Dorpskern

- De OLV-kerk wordt visueel binnen de Nijderhoff gehaald. Het pleintje waar de nieuwe paden op uitkomen functioneert als scharnierpunt in het netwerk van paden. Het pleintje ligt goed op de zon, omzoomd met mooie bomen wordt dit dé verblijfsplek van Nijderhoff.
- De hoofdingang van de bibliotheek en het seniorencomplex liggen centraal aan het Nijderhoff. Het is een ontmoetingsplek voor bewoners van het hof, bezoekers van de bibliotheek en passanten.
- De inrichting van het publieke domein vertrekt vanuit de versterking en uitbreiding van de reeds bestaande volwassen groenstructuur. De aanwezige bomen worden gespaard en grotere nieuwe exemplaren aangeplant. Vanaf de oplevering is er in het hof al een volgroeide groensfeer.
- Het materiaal van de rijloper en het plein sluit aan op de nieuwe verharding (gezaagde kasseien) zoals is uitgevoerd in de Dorpsstraat en omgeving. Met kleiklinkers kunnen makkelijk mooie accenten en patronen worden gemaakt. Het materiaal is duurzaam, verouderd mooi en wordt waterdoorlatend aangelegd.



Knusse gemeenschappelijke ruimte met petanquebaan voor de seniorenwoningen



Levendige overgang tussen private en openbare ruimte



Gemeenschappelijke ruimte naar buiten halen



Genereuze loggia brengt lucht en licht naar binnen



Bakstenen gevel met subtiel lichtgrijze tint

Seniorenwoningen; plezierig samenwonen aan een straatje

- Sociale duurzaamheid door bijvoorbeeld het gezamenlijk spelen van petanque op straat.
- De architectuur is formeel maar houdt rekening met de betaalbaarheid van de huur. Desalniettemin zijn de gevelopeningen royaal, waardoor de woningen licht zijn. Door de grote gevelopeningen hebben alle woningen een relatie met de straat. Om de bewoners privacy en geborgenheid te geven hebben alle woningen ruime loggia's.
- De plint van het gebouw verzachten door het maken van stoepen, deze overgang van prive naar openbaar nodigt bewoners uit tot het inrichten en aankleden van het beoogde gemeenschappelijk karakter voor een aangenaam woonklimaat.
- De architectuur draagt bij aan samenhang in de buurt. Het gevelmetselwerk is fris van kleur (beige/grijs) met lichte voeg. Dagkanten van gevelopeningen cementeren in dezelfde voegkleur.
- Aluminium kozijnen in champagne kleur complementeren de frisheid van de gevel.
- Waar het kan wordt een natuurlijke halfverharding gebruikt die aansluit op de beplantingsvlakken. De halfverharding is goed toegankelijk voor (nood)diensten en goed waterdoorlatend.



Nieuwe bibliotheek gelegen aan het Nielderhoff



Nette doch informele ruimtes in de bibliotheek



Een ruimte om niet alleen te leren, maar ook om te ontmoeten en uit te wisselen



Simpele en duidelijke doch expressieve architectuur



Groene daken met sedum

Bibliotheek; synergie met seniorencomplex

- De bibliotheek wordt doorheen het seniorencomplex gevouwen. Bibliotheek krijgt daardoor representativiteit aan zowel de inkom Dorpsstraat als wel aan het Nielderhoff.
- De dakvorm verwijst naar het zadeldak type en is familie van de andere woongebouwen op Nielderhoff. De glazen erker draagt de bibliotheek uit naar het hof. Het is de inkom aan het Nielderhoff, waar naast het uitdragen van lees- en studieruimten ook andere activiteiten goed geacomodeerd kunnen worden.
- De bibliotheek zal worden 'beleefd' voor alle leeftijdsgroepen. Juist een ontmoetingsplek voor jonge ouders, waar hun kinderen al spelenderwijs de eerste stappen naar kennis vergaren zetten, onder het genot van thee en koffie. De ruimte heeft een polyvalent open vloerplan, geschikt voor wisselende programmering die ook gelijktijdig kunnen zijn. Een akoestische plafond maakt dat mogelijk. Bovendien zijn activiteiten ook buiten de bibliotheektijden zeer welkom.
- De verweving van bibliotheek met seniorencomplex levert ook financiële voordelen. Het dak is de vijfde gevel. De sedumbedekking heeft naast energetische voordelen ook een goed aanzien vanuit de appartementen en woningen in de omgeving een steeds wisselend seizoenstapit.

Schetsplan senioren & bibliotheek

Synergie tussen seniorencomplex en bibliotheek



Schetsplan bibliotheek en seniorencomplex



Efficiente seniorenappartementen



Schetsdoorsnede bibliotheek en seniorencomplex bovenop stallingsgarage

Duurzaamheidsmaatregelen

De duurzaamheidsmaatregelen van het masterplan en gebouwen voor de centrumbreiding Niel



betrokkenheid voor breed gedragen planontwikkeling



aanknoping Nielderhoff aan Dorpstraat



auto maakt plaats voor de zachte weggebruiker



kwalitatief bestaande bomen op Nielderhoff

Integraliteit van plan en proces

Een duurzame aanpak vraagt om een integrale aanpak van alle elementen en aspecten van het plan: of het nu water is of materiaal, afval of mobiliteit, gebruik van grond, ecologie, adaptief vermogen of sociale duurzaamheid. Integraal binnen de grenzen van de locatie en indien nodig op grotere schaal buiten de locatie. Vaak onderschat, maar essentieel voor het realiseren van een duurzame ontwikkeling is de kwaliteit van de samenwerking met betrokkenen (bestuur, omwonenden, verenigingen, andere belangstellenden). Alleen met betrokkenheid ontstaat een breed gedragen plan.

Kwalitatief hoogwaardig ontwerp: robuust

Het ontwerp moet beoordeeld worden op het vermogen om lang goed te blijven, onder een normaal beheersregime. Een plan is slechts kwalitatief hoogwaardig als het zijn aanvankelijke kwaliteiten behoudt, ook bij intensief gebruik. Het ontwerp moet tevens de flexibiliteit bevatten voor diverse vormen van gebruik.

Aanknopen aan de bestaande kernstructuur

Een goede verknoping met het omliggende dorpsweefsel is vanzelfsprekend. Soepele en veilige overgangen voor voetgangers en fietsers verhogen de belevingswaarde en verminderen de kans op ongelukken. De Nielenaar zal zich verleid moeten voelen een zachte weggebruiker te worden en de auto wat vaker te laten staan.

Duurzame mobiliteit

We geven veel aandacht aan fietser en voetganger. De fiets is duurzaam en wordt meer en meer omarmd als hét stedelijke middel van vervoer. De stalling in de openbare ruimte zal comfortabel, veilig en nabij moeten zijn. We voorzien in het parkeren van een nog altijd substantieel aandeel auto's, maar niet meer ten koste van de kwaliteit voor voetganger, fietser en verblijf. Bovendien liggen parkeerplaatsen strategisch op schaduwrijke plekken, waardoor meer zonnige verblijfsruimte overblijft.

Belang van groen in de openbare ruimte

We onderstrepen het belang van volwassen groen in de openbare ruimte. We behouden de bestaande hoogwaardige bomen in het hof. Het behoud van volwassen bomen draagt bij aan een vermindering van de hittestress en tempert de effecten van fijnstof. Centraal in het Nielderhoff worden minimaal vier nieuwe volwassen bomen geplaatst. Zij verhogen de belevingswaarde en de groene uitstraling direct vanaf oplevering.



mooie duurzame materialen in de openbare ruimte



mooie duurzame materialen in de openbare ruimte



regenwater kan insijpelen in de halfverhardng



schuine daken geschikt als dragers voor duurzame energie

Duurzame materialen in de openbare ruimte

We wensen bestratingsmaterialen van een hoge kwaliteit te (her)gebruiken. Ze komen van duurzame bronnen en worden geselecteerd op de mate van vuilaanhechting (en voor zover nodig extra behandeld). Wij stellen voor om de inkom Antwerpsestraat hergebruik kasseien te zagen en te plaatsen. Gezaagde stenen zijn stroever dan gepolijste kasseien en veel aantrekkelijker voor de zachte weggebruiker (fiets, hakken). Verhoogde stroefheid maakt strooizout overbodig. Voor de rijlopers worden kleiklinkers voorgesteld die mooi aansluiten op de gezaagde kasseien.

De halfverhardingen zijn van 100% natuursteen en niet vuilaanhechtend.

Al deze materialen zijn duurzaam geproduceerd hebben een lange levensduur en zijn bij voorkeur recyclebaar. Wij hebben de voorkeur voor kleiprodukten uit België en fsc-hout voor zitmeubilaris uit Europa.

Oriëntatie op wind en zon

Het is bekend dat beste verblijfsplekken in de randen liggen van de grotere open ruimtes. Een succesvol gebruik ervan wordt gestimuleerd door de juiste ligging t.o.v. de zon en een zekere beslotenheid van de ruimte tegen wind. Ook daarom ligt in de visie de verblijfsplek op het scharnierpunt van de paden aantakend op de Dorpsstraat, Antwerpsestraat en Kerkstraat.

Flexibiliteit in gebruik

De door ons ontworpen publieke ruimte garandeert een grote mate van flexibiliteit. Door strategische positionering van straatmeubilaris, masten en bomen en een eenduidige simpele verkeersinrichting ontstaat een obstakelvrije ruimte, met een minimum aan verkeersmaatregelen. Hoe minder obstakels, hoe vrijer het gebruik van de ruimte. Het beperken van drempels en treden biedt maximale toegankelijkheid voor mindervaliden.

Regenwaterbeheersing en ontlasting van het riool

De rijlopers met uitneembare verharding en de halfverharding kan regenwater direct insijpelen. Groene daken ook waterbergend vermogen, beide maatregelen ontlasten het riool. Bovendien zijn sedumdaken ook energetisch aantrekkelijk en dragen als zichtdak bij aan een aangename woonomgeving.

Reductie uitstoot CO2 & duurzame energie

De zadeldaken van de woningen hebben een goede zonorientatie voor integratie en montage van zonneboilers en pv-cellen.

In de keuze voor de openbare verlichting is het van belang om de energievraag te beperken, maximaal gebruik te maken van duurzaam opgewekte energie en efficiënt om te gaan met de resterende energievraag. De basis voor het verlichtingsregime vormt een LED-lichtplan waarin gezocht wordt naar maximaal terugbrengen van CO2 uitstoot. Door zorgvuldigheid bij de selectie van herkomst en verwerking van materialen kan transportenergie worden gereduceerd.

