

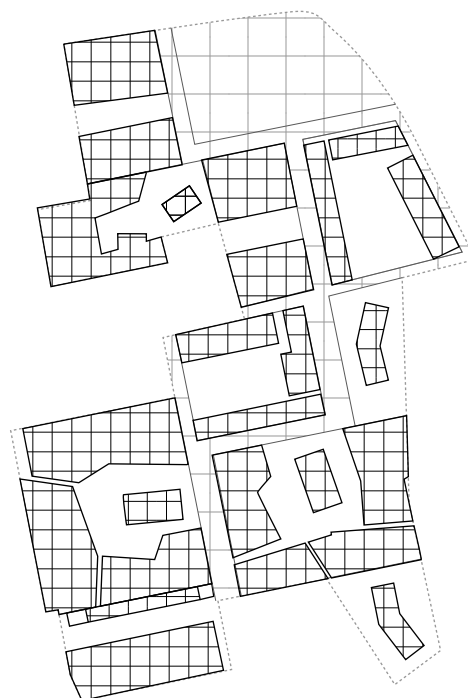


Verblijfskwaliteit

KARAKTER /

De ontwikkeling van de woonwijk in drie stappen -een wijkweg, grote ontwikkelingsvelden en vier verschillende woonomgevingen- resulteert in een omgeving met drie specifieke karakters: publieke ruimte, collectieve ruimte en privaatieve ruimte

- a.** De publieke ruimte wordt beperkt te houden, aangezien reeds veel publieke ruimte voorzien wordt in het westelijke binnengebied. In de woonwijk wordt ze beperkt tot de wijkweg en zijwegen, de paden, de bezoekersparkeerplaatsen en de pendelparking. **b.** De buitenruimte die voorzien wordt op elk woontype en de eventueel aangrenzende binnenruimtes zoals een parkeergarage, cohousing, atelier, afvalberging,... maken deel uit van het collectief domein en zijn toegankelijk voor de bewoners of bezoekers van het woonproject. Vaak kan deze ruimte worden afgesloten om eventuele indringers te vermijden. **c.** Naast het collectief gebruik van enkele ruimtes wordt aan elk woontype ook private ruimtes toebedeeld. De woning aan zich met bijhorende buitenruimte zoals een tuin of een terras valt onder deze categorie en zijn enkel toegankelijk voor de bewoners.



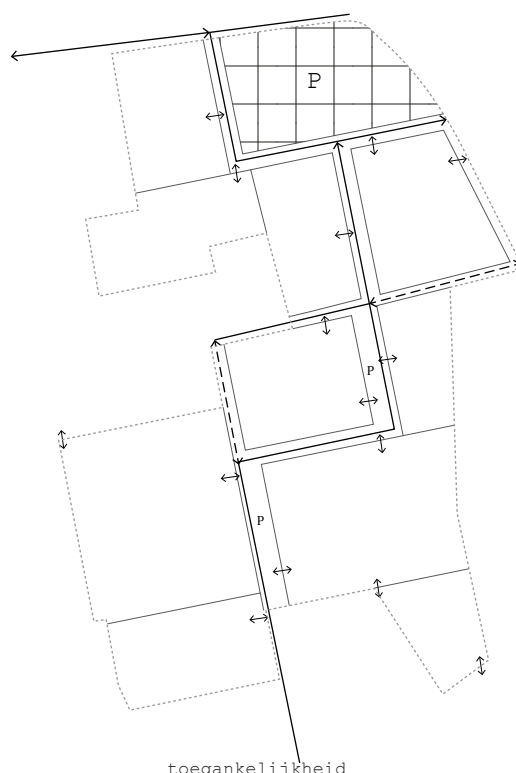
karakter

TOEGANKELIJKHEID /

De nieuwe woonwijk wordt georganiseerd langsheen één doorgaande enkelrichtingstraat. Een deel van de bestaande Doelstraat, waar momenteel geen woningen staan, wordt afgesloten voor autoverkeer. Op die manier vermijden we dat er te veel doorgaand verkeer in het binnengebied komt.

Er worden twee soorten publieke parkings voorzien. Aan de spoorweg komt de pendelparking van de NMBS als een compacte parking die zich concentreert ter hoogte van het kruispunt en de toegangen tot de perrons. We kiezen niet voor een lange lineaire parking langsheen de sporen waarbij de wandelafstanden al snel vrij groot worden. Voor bezoekers van de woonwijk worden langsheen de wijkweg geclusterde bezoekersparkings ingepast. De vier ingezette typologieën hebben elk een eigen parkeeroplossing en een intern ontsluitingssysteem, dat met één oprit aangesloten wordt op de nieuwe wijkweg.

Doorheen de wijk lopen enkele fiets- en wandelpaden. Ze maken kortsluitingen tussen de grote bouwkvelden en garanderen een fijnmazige doorwaadbaarheid voor zwakke weggebruikers. De paden sluiten maximaal aan op een oost-west as voor langzaam verkeer die dwars doorheen de wijk en de voetbalcluster loopt. Fragmenten van de bestaande straten Ophoven en Doelstraat worden geknipt en heringericht tot fiets- en wandelpaden. Ze worden deel van het trage netwerk doorheen de wijk.



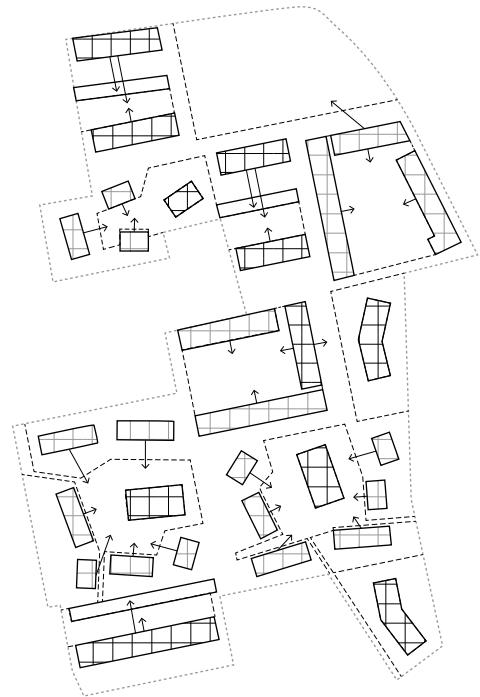
toegankelijkheid

INTERACTIE /

Het publiek domein in de woonwijk wordt opgeladen door de aanpalende bebouwing. Die bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woningen, maar leent zicht op enkele plaatsen voor het inpassen van commerciële functies in de plint van de voorziene volumes. Het kan gaan om een winkel, kantoor, praktijkruimte, ... Steeds kleinere functies die werken op schaal van de woonwijk. De twee plaatsen bij uitstek hiervoor situeren zich aan de pendelparking en langsheen de Kesselsesteenweg.

De hoevesite is nu nog een private woon- en werkplek maar kan, langs de Kesselsesteenweg, later zeker een meer publieksgerichte commerciële functie, of gemeenschapsvoorziening krijgen, aansluitend op de woonwijk.

De woningen interageren op hun beurt dan weer met de collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte wordt naargelang de behoefte ook opgeladen door collectieve binnenruimte zoals een common house.

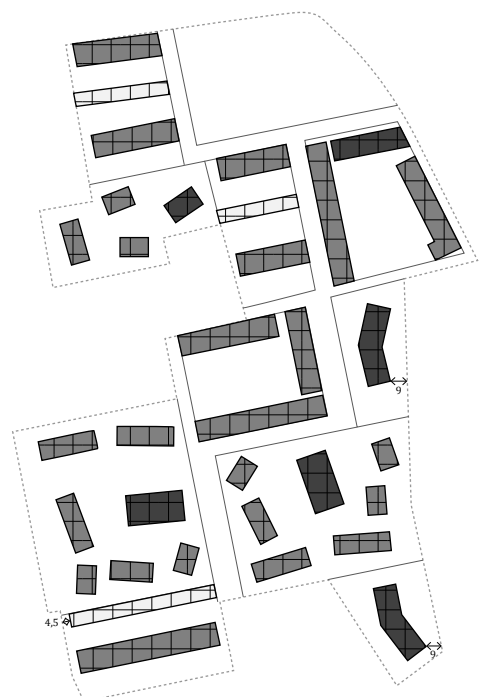


interactie

AFSTANDEN & HOOGTES /

Om een harmonieuze woonomgeving te ontwikkelen dient de woonwijk zich in te bedden in het bestaande weefsel. Het inplanten van nieuwe woningen mag immers niet ten koste gaan van de woonkwaliteit van de bestaande omliggende woningen. Bij het inpassen van de van de woningen op de ontwikkelingsvelden wordt naar bouwhoogtes en afstanden de 45° regel gehanteerd. Die regel schrijft voor dat de horizontale bouwvrije afstand vanaf een volume gelijk dient te zijn aan de hoogte van datzelfde volume. Op deze manier ontstaat er een ruime afstand waardoor inkijk, schaduw en andere mogelijke hinder naar burens gevrijwaard wordt.

In de nieuwe woonwijk worden verschillende bouwhoogtes gebruikt die aansluiten bij de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Ze variëren van één bouwlaag tot maximum drie en een halve bouwlaag (eventueel met teruggetrokken beperkt dakvolume ivm collectief gebruik dakoppervlak) De volumes met één bouwlaag bestaan voornamelijk uit het parkeerprogramma van het woonerf. De volumes met drie en een halve bouwlaag zijn gestapelde woningen boven een halfondergrondse parking. Voor de overige, en het grootste aantal, van de nieuwe woningen gelden ofwel twee bouwlagen met een zadeldak ofwel drie bouwlagen met een plat dak.

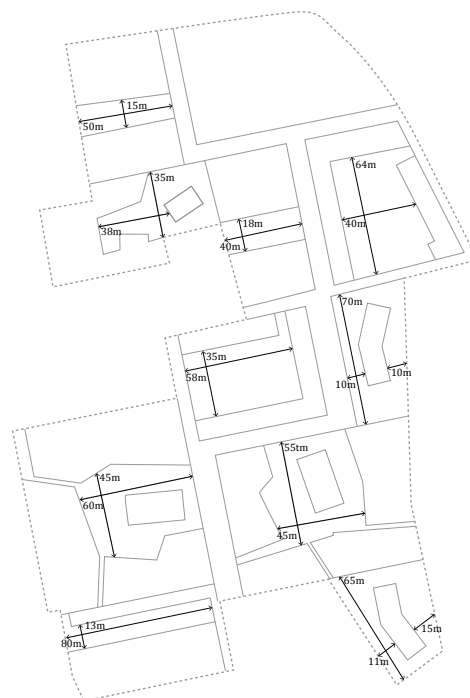


afstanden & hoogtes

RUIMTEGEVOEL /

In een woonwijk wordt de ruimtemaat vooral bepaald door de scheiding tussen de publieke straatruimte en de private woonkavels. Dit is zeker het geval voor een bouwblokkenweefsel waar de grens volledig bebouwd is en samenvalt met de bouwlijn. In de nieuwe woonwijk staat de bouwlijn op veel plaatsen los van de rooilijn. De gebouwen positioneren zich per type anders en creëren zo interessante tussenruimtes waar de verkavelingsweg deel van uit maakt.

De afscheiding tussen de straat en de kavels is steeds anders: afgescheiden via een gracht, een lage of hoge haag, een tuinmuur of een gevel van een woongebouw. De aanwezige volumes in de woonwijk kennen per type een andere compositie en creëren op die manier interessante tussenruimtes, voornamelijk waar wegen kruisen of van richting veranderen. Dit biedt een steeds wisselend ruimtegevoel in de woonwijk met steeds andere dieptezichten. Het resultaat is een zeer gevarieerde ruimtelijke beleving van de woonwijk. Het verspringende karakter met lagere en hogere tuinafscheidingen komt in een klassieke verkaveling nauwelijks voor, maar deel wel in de meer organisch gegroeide wijk (Doelstraat/Moelnerf/Voetbalstraat)



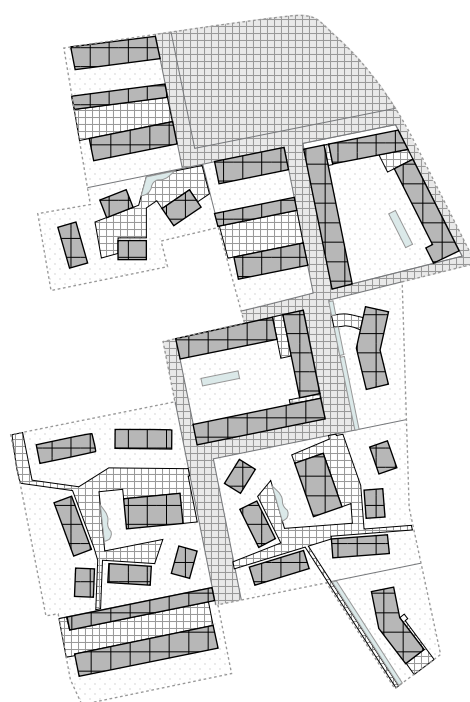
ruimtegevoel

LANDSCHAP /

Het landschap van de woonwijk zal sterk bepaald worden door de grote groene tuinen van de verschillende woon-types.

De publieke ruimte wordt in de wijk bewust beperkt. De nadruk ligt op de collectieve tuinen en het betaalbaar houden van de woonverkaveling. In de woonwijk bestaat de publieke ruimte uit de centrale verharde wijkweg met aangrenzende bezoekersparking en de verharde multifunctionele pendelparking. De pendelparking wordt ingericht als een plein waarop geparkeerd kan worden. In weekends, 's avonds en tijdens vakanties is ze grotendeels vrij en kan ze gebruikt worden voor events, marktjes, ... We passen een bomenstructuur op de parking in en een kiosk die de activiteiten van het dorp aankondigt.

Het merendeel van de kavels wordt afgeschermd door hagen. De ruime maat van de kavels laat toe hoogstammige bomen in te passen en per project heel eigen specifieke tuinen in te richten. Het vele private en collectieve groen zal de wijk een eigen karakter verlenen.



landschap

Beeldkwaliteit

GEBOUWEN /

De vier woontypes hebben elk hun eigen beeldtaal, maar vertonen samen wel een grote homogeniteit. In het algemeen wordt er gestreefd naar een samenhangend beeld met de bestaande omgeving van het meer organische gegroeide oudere deel van de wijk (Voetbalstraat/Molenerg/Doelstraat). Die bestaande omgeving is divers in uiterlijke verschijning, maar samenhangend in materiaal en eenvoudige volumetrie.

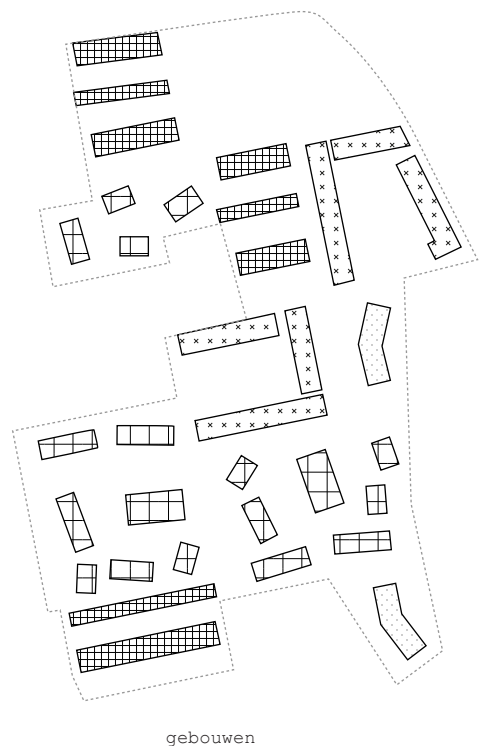
Alle woontypes spelen in op de materialisatie van de omringende bebouwing en bestaan bijgevolg uit verschillende tinten baksteen. Ze hebben wel elk eigen volumetrie en dakvorm die uitdrukking geeft aan de specifieke schakeling van oningen en een link legt met een typische architecturaal referentiebeeld. De diversiteit van de omgeving vertaald zich ook in de nieuwe woonwijk. Het gebruik van vier verschillende types draagt hiertoe bij.

a. Het woonerf refereert naar een doodlopend woonstratje of *woonbeluik* en schakelt de woningen aan elkaar in twee woonrijen rond een centrale collectieve ruimte. Dit type woning bestaat uit twee volwaardige bouwlagen met een derde bouwlaag die maximaal 50 procent ingevuld mag worden. Hierdoor kunnen verschillende dakvormen ontstaan wat toelaat te variëren in het gebruik van deze verdieping en een eigen identiteit te creëren voor elke woning op zich. Een eentonig beeld wordt zo vermeden. Een derde volume ontstaat door het aan elkaar clusteren van garages en eventuele alternatieve (gemeenschappelijke) functies zoals ateliers, afvalberging,... Het volume bestaat uit één bouwlaag met plat dak.

b. De woontuin is een woontype dat bestaat uit verschillende aan elkaar gekoppelde woningen die zich eerder frivool inplanten in de kavel, denkend aan *tuinwijken*. Alle woningen hebben twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Enkel het centrale volume is hier de uitzondering en wordt licht opgetild door de halfondergrondse parking.

c. De woonhof ontwikkeld zich rondom een centrale grote binnenruimte en refereert naar het beeld van een *begijnhof*. De woningen vormen hier een samenhangend beeld dat her en der wordt onderbroken door het verspringen van de kroonlijst of ingangen naar de binnentuin. Het volume bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak.

d. Het woonpark brengt alle woningen samen binnen één groter volume dat vrij op de kavel staat. Door de groene omgeving (kijkgroen) waar het zich in bevindt wordt hier verwezen naar het *kasteelpark*. Het is een volume van drie bouwlagen met een plat dak, opgetild door een halfondergrondse parking (eventueel met teruggetrokken extra dakverdieping in functie van het collectieve gebruik van het dakoppervlak).



gebouwen



straatbeeld

TUINEN /

De tuinen zorgen voor het groene beeld in de woonwijk. Elk woningtype heeft opnieuw zijn eigen soort tuin, bestaande uit een privaat en een collectief gedeelte. Bij het woonerf is die (half)verhard. De woontuin heeft een (combinatie van) boomgaard, moestuin, speelveld en zelf wadi en wordt een groene oase. De woonhof is formeler door de duidelijke afbakening met volumes. Het is grote open grassige ruimte met bomen en waterbassin. bomenrij. Het woonpark gaat vooral om divers groen rond het grote volume. Hoofdzakelijk worden de tuinen afgeschermd door een haagstructuur.

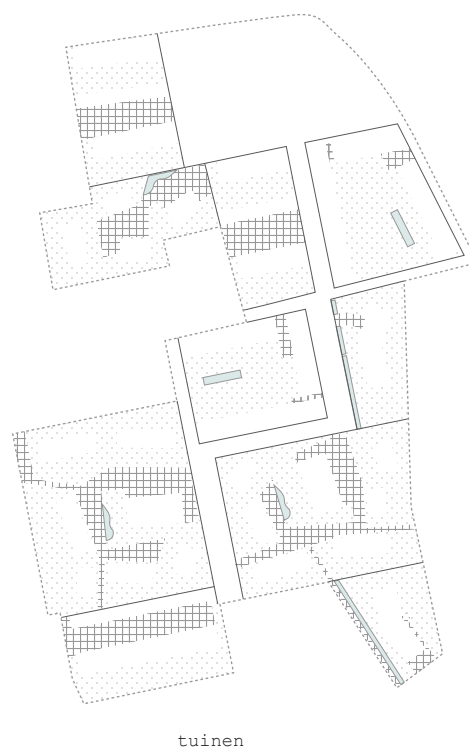
STRAATBEELD /

Het straatbeeld wordt naast de eigenlijke straat voornamelijk bepaald door de aangrenzende bebouwing of tuinen. De centrale inplanting van de weg zorgt ervoor dat alles ontsloten wordt door deze zuid-noord georiënteerde as. Het wegdek wordt uitgevoerd in asfalt zoals de naburige wijkwegen. De afwerking van de stoep en de bezoekersparkeerplaatsen vormen een samenhangend materialenpallet. De simpliciteit in de keuze van materialen draagt bij aan de leesbaarheid van deze figuur. De grens van de straat met de woontypes draagt bij aan het straatbeeld. Als afscherming wordt er voornamelijk gewerkt met een groene hagenstructuur en op welgekozen plaatsen met een bakstenen muur als uitloper van het aanpalende bouwvolume. Achter deze beschutting zijn bomen ingeplant die het straatbeeld vergroenen.

PARKING /

In de woonwijk zijn er twee publieke parkings voorzien. De bezoekersparking wordt langsheen de wijkweg ingepast en vormt een geheel met de stoep, eveneens uitgevoerd in een kwalitatief kleinschalig materiaal. De pendelparking oogt als een publiek dorpsplein waar, naast parkeren, ook publieke evenementen op kunnen doorgaan en verblijfsruimte geboden wordt. De parking laat ook ruimte voor enkele punctuele en geclusterde bomen.

Elk woningtype heeft zijn eigen parkeeroplossing en sluit ofwel aan bij de collectieve buitenruimte ofwel bij het aanwezige bouwvolume. Het woonerf brengt de garages samen in een bouwvolume, als een soort grote carport. De woontuin clustert de nodige parkeerplaatsen als deel van de onverharde collectieve buitenruimte of verzonken in een halfondergrondse parking. In het woonhof worden de parkeerplaatsen gebundeld in enkele parkeerhavens in de plint onder de gestapelde woningen die niet afgesloten zijn. In het woonpark wordt opnieuw gewerkt met een halfondergrondse parking, die open kan zijn naar de tuin.

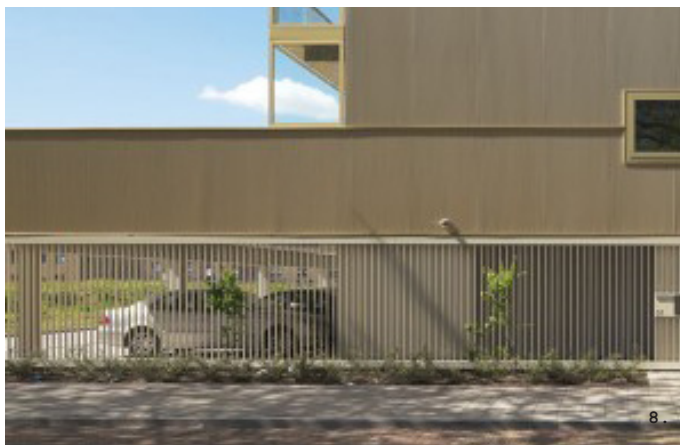




referentiebeelden.

- GEBOUWEN - Abscis Architecten - Woongaard Viteux - De Pinte .1
- Happel Cornelisse architecten - Bosrijk - Eindhoven .2
- TUINEN - Stammers Kontor - Lange Eng - Albertslund .3
- Tuinwijk .4
- STRAATBEELD - Diener & Diener - Delft .5
- Voetbalstraat - Nijlen .6
- PARKING - West 8 - Falconplein - Antwerpen .7
- Atelier Kempe Thill - Zilverzijde - Den Haag .8

Referenties



Materialen

GEBOUWEN/

Een zeer breed palet aan materialen voor de gebouwen is mogelijk. Om de woonwijk samenhang en identiteit te geven wordt duidelijk gekozen om de materiaalkeuze te beperken en vast te leggen. Op die manier kan een homogeen en kwalitatief eindbeeld verkregen worden voor de volledige wijk. Dit draagt bij aan een sterke identiteit en samenhang van de woonomgeving.

Er wordt gekozen voor diverse soorten van bruin/rode baksteen waarbij de realisatiewijze (gemetst, gevoegd, verlijmd, ...), het legverband en de afmetingen niet verder bepaald worden. De keuze voor bruin/rode bakstenen vloeit voort uit een onderzoek van de bestaande organische gegroeide woonwijk (Doelstraat, Voetbalstraat, Molenerf) die hoofdzakelijk opgetrokken is uit deze materialen. Ze zijn bovendien zeer eenvoudig en eerlijk. Het materiaal druk de bouwwijze uit en verhult geen achterliggende noodzakelijke draagstructuren die er vreemd aan zijn. Het materiaal is eenvoudig en probeert niet op te vallen.

De bakstenen wanden worden, bij woningen met hellende daken, aangevuld met dakpannen in donkere of rode tint. Eenzelfde eenvoud en eerlijkheid wordt ook beoogd bij architectuurdetails, schrijnwerk, raamverdelingen, ...

TUINEN /

Tuinen worden begrensd door natuurlijke hagen of door tuinmuren met poortjes.

De tuinmuren volgen het architectuurbeeld van de gebouwen. Het metselwerk kan onderbroken zijn, of uitgewerkt worden als claustra's, en dit om de volle tuinmuren wat meer open of transparant te maken.

Voor de hagen wordt gekozen voor inheemse soorten die ook aansluiten bij de boomkeuze. Het beheer van de hagen, die jaarlijks gesnoeid moeten worden, is voor rekening van de eigenaars of een bewonerscollectief.

In de private als de collectieve tuinen wordt een zo groen mogelijk tuinbeeld beoogd, bestaande uit gazons, delen met diverse planten en bomen. Voor de aanplantingen worden geen soorten vastgelegd. De bomen zijn bij voorkeur wel inheems. De bomen mogen in beeld eventueel aansluiten bij de naaldbomen in de parkrand, maar er wordt vooral een divers boombeeld beoogd waarin zeker loofbomen en zelf bloesemende fruitbomen thuis horen.

In de private en collectieve tuinen wordt verharding minimaal gehouden en waar mogelijk uitgevoerd in halfverharding (voor paden, parkeerplekken, ...). Specifieke plekken zoals terrassen kunnen specifieke verhardingen krijgen.

STRAAT en PARKEERPLEIN /

De wijkweg wordt eenvoudig uitgewerkt. Het profiel bestaat uit een eenrichtingsstraat, uitgevoerd in een vlak materiaal. De voorkeur gaat hierbij naar asfalt (KWS) omdat deze aansluit bij het wegbeeld van de omliggende straten. De goten en stoepranden worden eenvoudig uitgewerkt bijvoorbeeld in betonelementen. De nadruk ligt vooral in een vrij sober straatbeeld, dat geen hoge eisen stelt aan onderhoud.

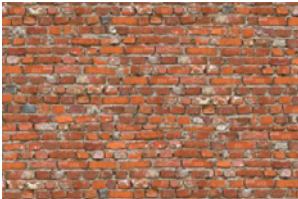
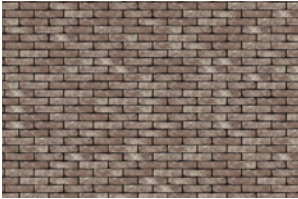
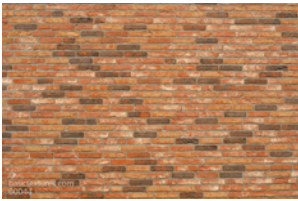
De voetpaden worden uitgevoerd in eenvoudige betonklinkers (10x10) zodat deze, indien nodig, opengebroke kunnen worden in functie van huisaansluitingen, bijkomende nutsvoorzieningen en dergelijke.

De parkeerplaatsen langs de wijkweg, voor bezoekers van de woningen in de wijk, worden uitgevoerd in een aangepast klinkermateriaal, bijvoorbeeld in ruwe kasseien. Op die manier zijn de parkeerplekken duidelijk leesbaar in het wegbeeld. Ze worden door hun ruw oppervlak ook niet voor iets anders gebruikt dan parkeren en dergelijk harder materiaal is goed bestand tegen eventuele lekken van wagens (brandstof, oliën, ...).

De paden die doorheen de wijk lopen, voor voetgangers en fietsers worden uitgevoerd in halfverharde materialen zoals fijngemalen steenslag of dolomiet. Ze sluiten zo aan bij het beeld en materiaal van de paden in het westelijke binnengebied.

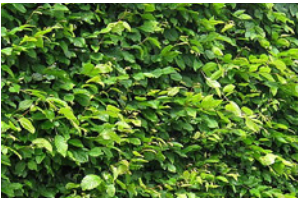
De pendelparking wordt uitgevoerd als een kwalitatieve pleinruimte waar ook verblijfskwaliteiten geboden worden. Er wordt bijvoorbeeld gesuggereerd om een zitplek of kiosk op het plein in te passen. Het parkeerplein wordt dan ook niet gerealiseerd als grind- of asfaltparking, maar krijgt een aanleg die aansluit bij een karakter als stations- of dorpsplein. Er wordt gekozen voor kwalitatieve vlakke materialen (zoals uitgewassen beton) of kleinschalige materialen zoals platines of kasseien. Een iets grotere mix aan materialen is hier mogelijk, maar ook hier wordt een eenvoudige en sobere aanleg beoogd. Op het plein kunnen ook bomen ingepast worden, of de bestaande groene rand wordt hierin geïntegreerd. Indien nieuwe bomen aangeplant worden, dan gaat de keuze uit naar inheemse soorten met een niet te grote kruin (bomen van tweede orde). Er wordt gekozen voor bomen die niet onderhoudsintensief zijn en die met bloemen of zaden geen hinder veroorzaken voor de wagens die onder de bomen geparkeerd staan.

Gebouwen

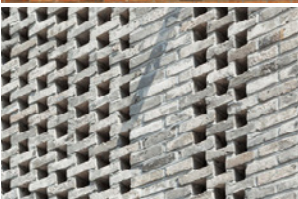


gevelsteen
- baksteenmetselwerk

Tuinen - afscheiding



Haag
- vb. Fagus Sylvatica,
Beukenhaag



Tuinmuur
- vol baksteenmetselwerk
- claustra's in metselwerk

Tuinen - begroeiing



lage onderbegroeiing
- grassen
- heester
- bloemen
- ...

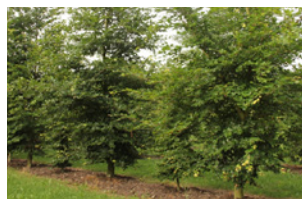
Tuinen - bomen



Naaldboom
- vb. Pinus Sylvestris
Grove Den

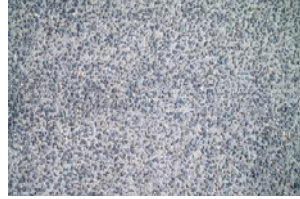


Loofboom
- vb. Quercus robur
Zomereik



Loofboom
- vb. Fagus Sylvatica
Beuk

Straat + Parking



Verharding
- asfalt / uitgewassen beton
- kwalitatieve klinkers
- betontegels (stoep)

Tuinen - verharding



Halfverharding
- dolomiet
- gemalen steenslag

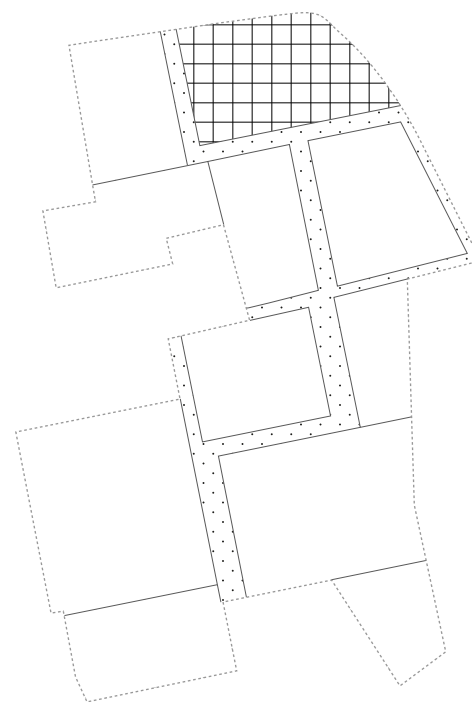


Realisatiestrategie

OPDELING /

Het binnengebied wordt, naar eigenaarschap en beheer, opgedeeld in drie onderdelen:

- a. De wijkweg en paden worden, als publiek domein, door de private partijen die het binnengebied ontwikkelen aangelegd en vervolgens overgedragen naar de gemeente.
- b. De ontwikkelingsvelden worden verkocht aan diverse types van "ontwikkelaars". De ontwikkeling kan gebeuren door een bouwpromotor die het veld inricht, de woningen bouwt en verkoopt, door een verkavelaar die een veld opdeelt en bouwloten verkoopt, door een bouwgroep die als collectief een veld koopt en het bouwproject samen realiseert, door een specifieke ontwikkelaar die eigenaar blijft en verhuurt (bijvoorbeeld van serviceflats), door een sociale huisvestingsmaatschappij of door een intercommunale. We adviseren de gemeente en de grondeigenaars om een divers ontwikkelingsaanbod na te streven. De eigenaar(s), staat/staan in voor het beheer van de woonpercelen en hun gemeenschappelijke delen.
- c. De pendelparking wordt aangelegd door de NMBS en blijft eigendom van de NMBS. Deze beheert de parking, maar ze is wel publiek en kan (bij voorkeur) buiten de pendeluren ook voor andere doeleinden gebruikt worden.

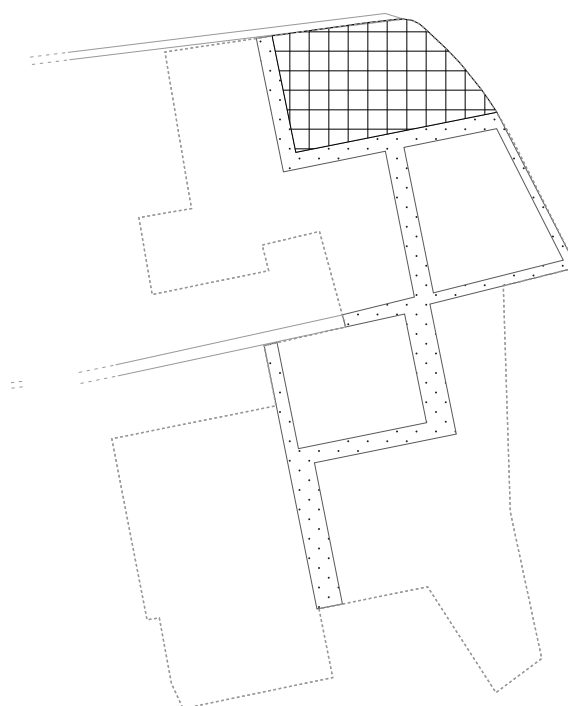


opdeling

FINANCIERING /

De hier boven beschreven realisatiestrategie, met de drie opgegeven delen impliceert ook een bijhorende financiering.

- a. De gemeente staat enkel in voor de aanleg van de publieke ruimte die buiten de scope van de woonontwikkeling valt: Graanweg tot aan de parking van de voetbal, Doelstraat tussen beide binnengebieden in, ...
- b. De verschillende grondeigenaars -KFC Nijlen, OCMW Lier en eventueel ook de twee private eigenaars- staan in voor de realisatie van de wijkweg en de noodzakelijke nutsinfrastructuur. Aangezien zij de terreinen willen laten ontwikkelen en valoriseren, dienen ze de kosten die hier klassiek mee verbonden zijn, ook te dragen. Ze treden met andere woorden op als klassieke verkavelaars. Elk draagt bij tot de kost op de wegenis te realiseren. De verhoudingen dienen tussen de partijen besproken en vastgelegd te worden. De gemeente kan optreden als opdrachtgevend bestuur, bij aanleg in combinatie met de herinrichting van de Graanweg, op voorwaarde dat de kosten door de private partijen gedragen worden.
- c. De NMBS staat in voor de realisatie van de pendelparking en het resterende stuk wegenis over haar perceel.
- d. De ontwikkelingsvelden zullen aan diverse types van ontwikkelaars, maatschappijen en bouwgroepen aangeboden worden. Zij staan in voor de kosten van aanleg van alle inrichtingen op de velden zelf.



financiering

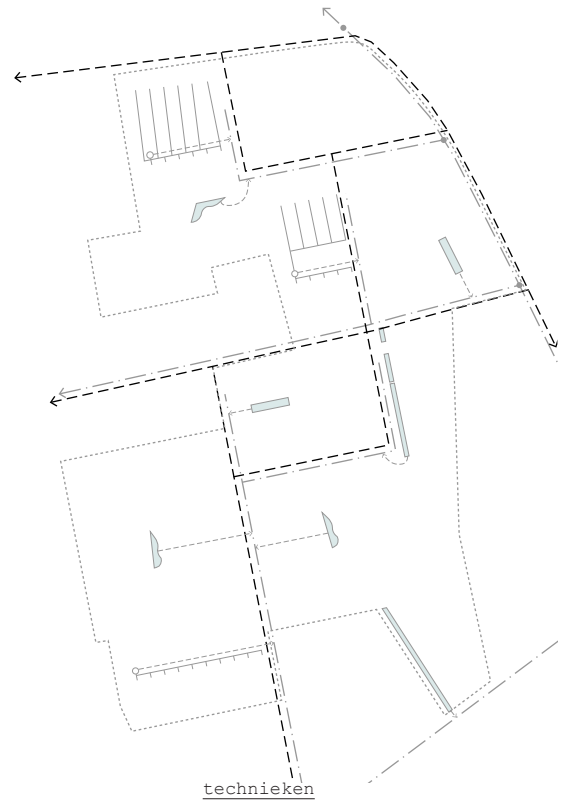
TECHNIEKEN /

De woonwijk wordt georganiseerd door woningen te bundelen in groepen waardoor het mogelijk is om ook een aantal technieken te bundelen. Dit kan bijvoorbeeld door duurzame technieken in te zetten op schaal van een woonontwikkeling voor verwarming, energieopwekking, waterhergebruik,...

Voor energie geldt dat door het slim groeperen (compact bouwen) en oriënteren van de woningen (zuid-west) de vraag naar warmte beperkt wordt. De woningen worden aaneengeschakeld en creëren zo compactere volumes die minder verliesoppervlaktes kennen. De leefvertrekken en de private tuinen van de woningen worden daarenboven maximaal op het zuiden georiënteerd.

Voorts heeft elk woningtype een eigen afwateringssysteem. Een wadi (woontuin), een infiltratiegracht (woonpark), een waterbassin (woonhof) en een ondergronds collectief reservoir of verschillende geschakelde waterreservoirs (woonerf) zorgen ervoor dat zoveel mogelijk regenwater wordt gebufferd en geïnfiltrerd op eigen terrein en kan eventueel kan worden herbruikt. Gescheiden van dit hemelwater wordt het huishoudelijk afvalwater afgevoerd via het openbare rioleringsnetwerk, samen met een eventuele overloop van het regenwaternetwerk.

De woonontwikkelingen worden verder voor alle nutsvoorzieningen (gas, electriciteit, telecom, ...) aangeschakeld op de publieke voorzieningen die aangelegd worden in de wegzate van de wijkweg.



FASERING /

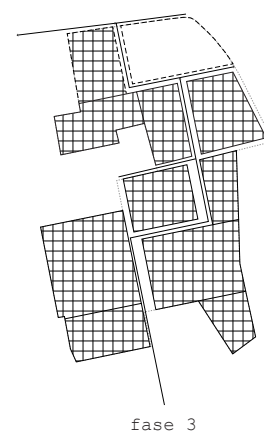
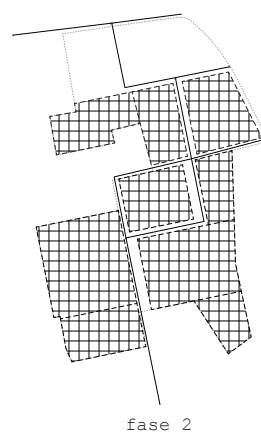
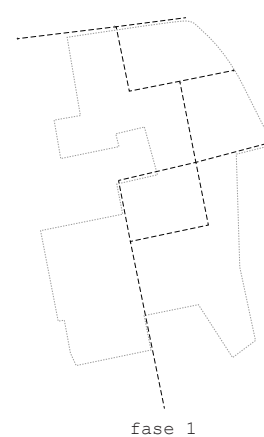
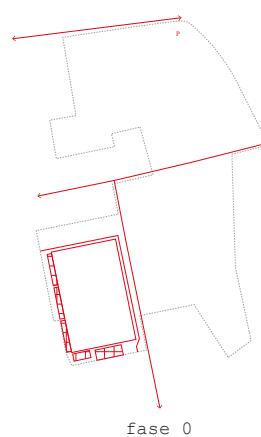
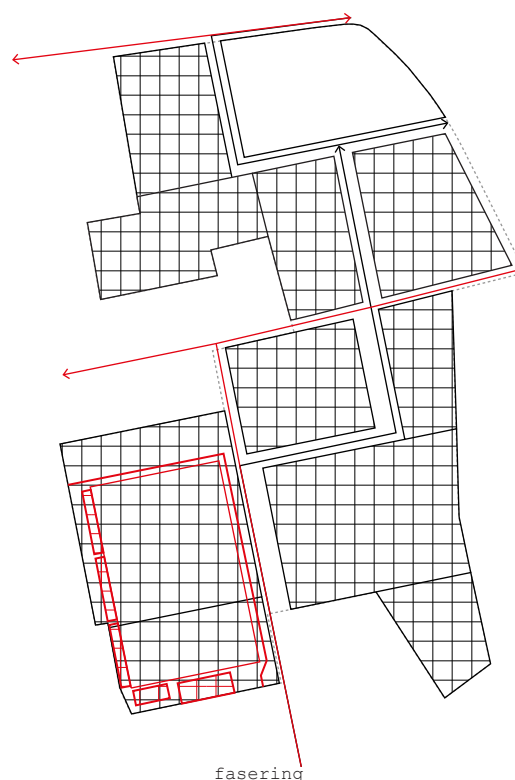
Voor de ontwikkeling van de woonwijk kunnen verschillende varianten voor fasering uitgewerkt worden, al zijn een aantal ingrepen wel steeds essentieel.

Fase 0: Vandaag ligt het oostelijk binnengebied grotendeels braak wat de verwezenlijking van de woonwijk vereenvoudigt. Er zijn wel enkele juridische overeenkomsten (erfpacht, huur terrein) die beëindigd moeten worden. Ten westen van Ophoven wordt een deel van het binnengebied ingenomen door het hoofdveld en het clubhuis van KFC Nijlen. Deze functies zullen op termijn verhuizen naar de toekomstige voetbalcluster in het westelijk binnengebied. Het binnengebied wordt momenteel door een drietal wegen ontsloten, de Graanweg, de Voetbalstraat en Ophoven.

Fase 1: In de eerste fase wordt de ontsluiting van de wijk onder handen genomen. De nieuwe wijkweg ontstaat uit de heraanleg van bestaande wegen en aanleg van nieuwe verbindingen. Fragmenten van de bestaande straten Ophoven en Doelstraat behouden hun auto-ontsluiting daar waar er woningen staan. Op andere stukken worden ze geknipt en heringericht tot fiets- en wandelpaden en maken zo deel uit van het trage netwerk doorheen de wijk. De volledige weg wordt in één fase aangelegd. Enkel de straat die doorheen de eigendom van de NMBS loopt kan in een latere fase worden aangelegd.

Fase 2: Wanneer de wijkweg gerealiseerd is kan de volgende fase van start gaan. De verschillende ontwikkelingsvelden worden uitgegeven voor woonontwikkelingen, wat onafhankelijk van elkaar kan gebeuren. De effectieve fasering van de velden is hierbij sterk afhankelijk van overeenkomsten met diverse partijen die zullen instaan voor de woonontwikkeling. Zo kunnen de twee velden in eigendom van KFC Nijlen pas ontwikkeld worden van zodra de voetbalcluster gerealiseerd is. Het ontwikkelingsveld in eigendom van de twee particulieren hangt af van de overeenkomst tussen beide partijen. Er wordt in elke tijdsfase best een mix nagestreefd naar mogelijke ontwikkelaars en dus ook naar woonaanbod, zodat er geen verzadiging van een bepaald type woonaanbod optreedt.

Fase 3: De inrichting van de pendelparking en ontwikkeling van het deel van de site dat hiervoor niet noodzakelijk is volgt haar eigen tijdschema. De ontwikkeling van de rest van de woonwijk is hier onafhankelijk van gemaakt. Naargelang het aantal gewenste parkeerplaatsen voor de pendelparking kunnen de twee noordelijke ontwikkelingsvelden in oppervlakte nog te opzichte van elkaar verschuiven.



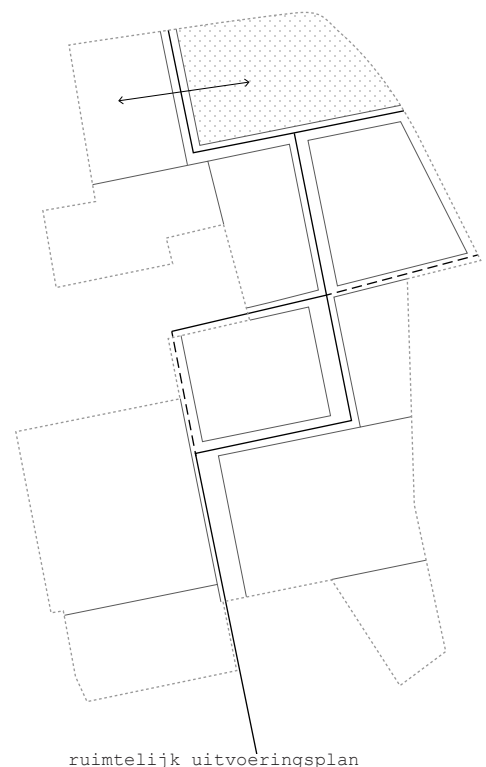
Vervolgstappen

De ontwikkeling van de woonwijk kan uitgewerkt worden in drie stappen, waardoor niet alle beslissingen en inrichtingsvoorstellen/voorwaarden in één keer genomen moeten worden. De beslissingen worden genomen op het ogenblik dat deze echt aan de orde zijn en in overleg tussen de gemeente en de op dat ogenblik betrokken partij. Drie verschillende instrumenten volgen elkaar daardoor in de vervolgprocedure op.

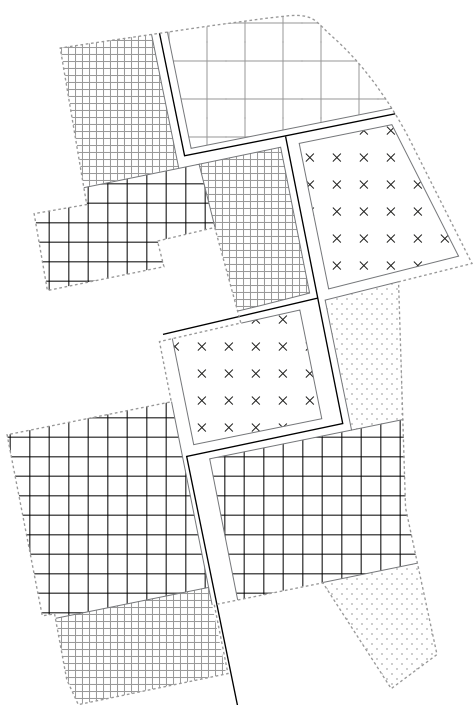
a. Op basis van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de private eigenaars worden de ontwikkelingsmogelijkheden juridisch verankerd in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Dit zal de huidige bestemming van grotendeels woonuitbreidingsgebied omzetten naar woongebied waardoor de ontwikkeling van het gebied mogelijk wordt. Het juridisch verankeren van de ontwikkelingsmogelijkheden wordt gekoppeld aan een aantal voorwaarden, zoals de ruimtelijke opties opgenomen in dit masterplan en eveneens de ontwikkelingsmogelijkheden voor het westelijk binnegebied. Beide gebieden worden dus aan elkaar gelinkt (ook in één RUP). Het RUP hoeft niet te veel ruimtelijk bindende randvoorwaarden op te nemen, zodat flexibiliteit in ontwikkeling behouden kan worden in functie van verder uitwerking van de projecten. De ligging van de wijkweg wordt best indicatief opgenomen, alsook de opdeling in diverse kavels, met richtlijnen rond de ontwikkeling van de vier woningtypes. Verder dienen de twee koppen van het project (Pendelpark en hoevesite) juridisch verder verfijnd te worden.

b. Vervolgens wordt een verkavelingsplan opgesteld dat naast een technisch ontwerp voor de wegenis en een opdeling in kavels en vastlegging van de rooilijn, ook bijkomende inrichtingsvoorschriften kan opnemen. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de vier types worden meer in detail vastgelegd op basis van verschillende verdere uitwerkingen van deelprojecten.

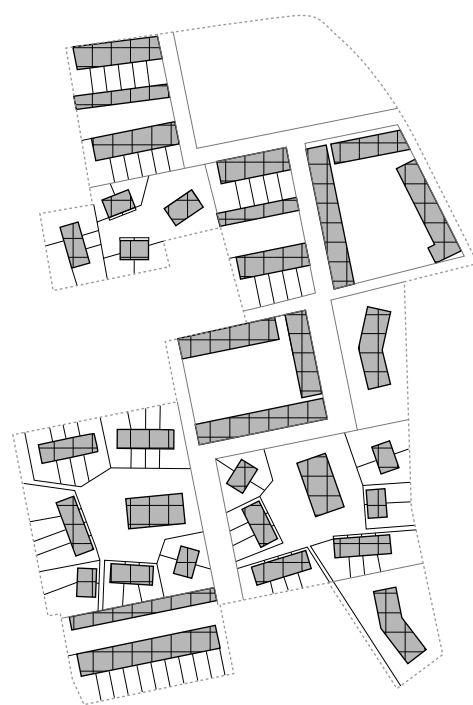
c. In de bouwaanvragen voor de verschillende deelprojecten wordt het concrete voorstel uitgewerkt. Via de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan de gemeente, eventueel bijgestaan voor kwaliteitsbewaking, verder wegen op de uitwerking van de deelprojecten.



ruimtelijk uitvoeringsplan



verkavelingsvergunning



stedenbouwkundige vergunning

Onderzoek dichtheden

In de verschillende woontypes worden de woningen op specifieke manieren geschakeld en gestapeld. Soms zijn de ontwikkelingsvelden groot, soms klein. De configuratie en de parameters van elk type bepalen waar welk type het meest geschikt is.

Elk van de types kent een eigen optimale dichtheid.

- Voor het woonerf bedraagt deze optimaal 30w/ha
 - Voor de woontuin bedraagt deze optimaal 25w/ha
 - Voor de woonhof bedraagt deze optimaal 50w/ha
 - Voor het woonpark bedraagt deze optimaal 60w/ha
- Bij de uitwerking van het RUP wordt voorgesteld deze optimale dichtheden als richtwaarde of als maximumwaarde mee vast te leggen.

Op het totale binnegebied van iets meer dan 5 hectare groot werden ongeveer 150 woningen gerealiseerd wat neerkomt op een dichtheid van geen 30 woningen per hectare. Er werden bijna 240 bewonersparkeerplaatsen en 40 bezoekersparkeerplaatsen, los van de pendelparking, ingepast.

Bij de uitwerking van het RUP wordt voorgesteld om een parkeernorm mee op te nemen voor het bewonersparkeren. Elk bopuwveld moet in de iegen parkeervraag voorzien. Per woning wordt daarbij een in parkeerbehoefte van 1,5 wagens voorzien. Voor aangepaste typologieën, specifieke doelgroepen en eventueel bij het aanbieden van andere oplossingen zoals autodelen (op schaal van de wijk of een veld) kan van de norm afgeweken worden, maar dan dit uitdrukkelijk verankerd te worden in de verkavelingsvoorschriften en bouwaanvraag. Ook fietsenstallingen worden best opgelegd in eht RUP.

Het aandeel publieke ruimte werd beperkt gehouden. Dit vormde een duidelijk basisprincipe. De nadruk ligt in deze woonwijk vooral op het aanbieden van collectieve buitenruimte en private tuinen. In het andere binnengebied wordt expliciet wel publieke ruimte voorzien.

		wonen	parkeren	footprint	bewoonbare op	opp kavel	dichtheid	v/t	
	PRIVAAT DOMEIN	151	236	1,343	3,279	4,435	34,046	0,739	
1	woonerf	a	12	18	0,143	0,270	0,366	32,805	0,739
		b	10	15	0,120	0,300	0,336	29,753	0,893
		c	10	16	0,145	0,362	0,374	26,767	0,969
2	woontuin	a	9	14	0,072	0,179	0,391	23,018	0,459
		b	22	33	0,191	0,476	0,890	24,730	0,535
		c	20	33	0,176	0,439	0,758	26,385	0,579
3	woonhof	a	22	33	0,189	0,488	0,470	46,828	1,040
		b	22	32	0,208	0,461	0,401	54,890	1,151
4	woonpark	a	12	21	0,052	0,155	0,241	49,813	0,644
		b	12	21	0,049	0,148	0,210	57,252	0,704
	PUBIEK DOMEIN	-	40	-	-	0,766	-	-	
	%					14,722			
	TOTAAL	151	276	1,343	3,279	5,201	29,033	0,113	
	PENDELPARKING	-	188	0,003	-	0,561	-	-	

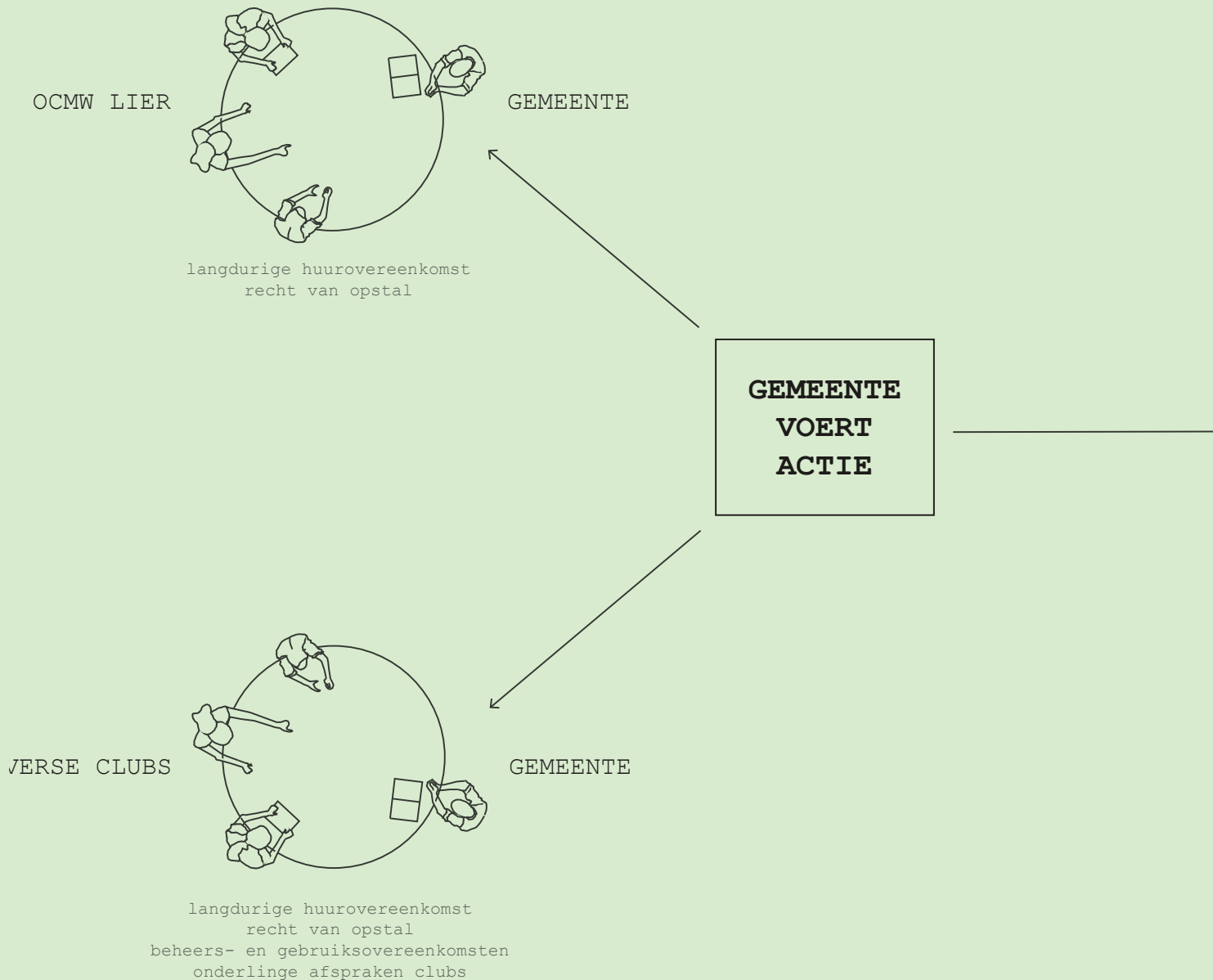






beeld. **IMPRESSIE WOONWIJK**
straatbeeld van de nieuwe woonwijk met een diversiteit aan woningen

5/ PLAN VAN AANPAK



STAP 1
INTENTIEVERKLARING

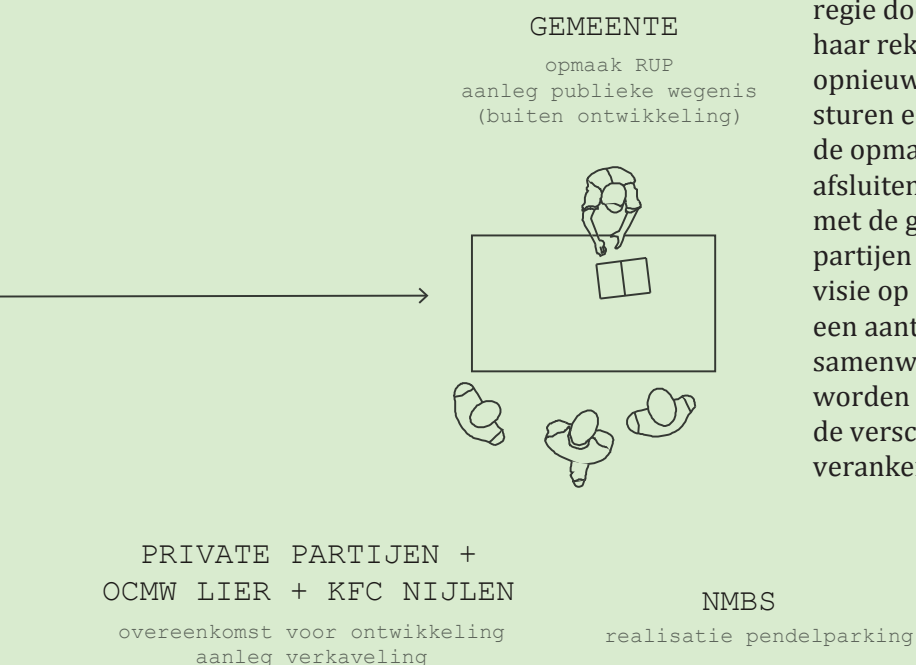
STAP 2
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Gemeentelijke regie

De gemeente was initiatiefnemer voor en begeleider van de opmaak van dit masterplan. Het lijkt essentieel dat de gemeente, zelf in een ontwikkeling waarin niet veel verschillende partijen betrokken zijn, de regie verder in handen houdt.

Dit houdt zowel in dat de gemeente het afsluiten van de verschillende overeenkomsten tussen de bestaande grondeigenaars binnen de woonwijk mee coördineert, maar ook dat ze zelf als bevoorrechte huurder optreedt voor de sportcluster en vervolgens zelf de site doorverhuurt. Op die manier kan ze de beoogde uitwerking van het gebied maximaal sturen.

Planologisch voert de gemeente eveneens de regie door de opmaak van het RUP volledig voor haar rekening te nemen. Niet alleen kan ze hier opnieuw de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen sturen en juridisch afdwingen, bovendien wordt de opmaak van het RUP gekoppeld aan het afsluiten van de voorgestelde overeenkomsten met de grondeigenaars. Dit garandeert dat alle partijen zich scharen achter de voorliggende visie op de ontwikkeling van het gebied. Via een aantal stappen, van intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomsten tot deelcontracten worden de verschillende afspraken juridisch tussen de verschillende partijen in de vervolgfases best verankerd.



Collectiviteitswinsten

COLLECTIVITEITSWINSTEN

Het masterplan wil uitdrukkelijk loskomen van de klassieke opdeling tussen publiek en privaat. Door in te zetten op diverse vormen van nieuwe collectiviteit worden andere types van ruimtes, zowel naar eigendomsstatuut, beheer en investeringskost als naar gebruik, beleving en toe-eigening aangeboden dan in een klassieke woonontwikkeling of recreatieve cluster.

Waar men gewoon was private partijen grotere percelen te laten verkaveling met enkel individuele loten, en het gemeentebestuur daarnaast zelf sterk inzette op het realiseren van publieke groenstructuren en voorzieningen, introduceert dit masterplan aan de hand van collectiviteit een duidelijk andere aanpak in Nijlen. Deze aanpak biedt een aantal "collectiviteitswinsten", meerwaardes die uitdrukkelijk tot stand komen door los te komen van de tweedeling tussen private kavels en publiek domein. Het onderzoek naar de collectiviteitswinsten is gebaseerd op het onderzoek naar collectief wonen dat onder impuls van de Vlaams Bouwmeester werd geïnitieerd.

De collectiviteitswinsten blijven niet beperkt tot het deel van het masterplan met de woonontwikkelingen. De vier ingezette typologieën en de keuze om het aandeel publiek domein in de nieuwe woonwijk zelf te beperken ten voordele van collectieve tuinen worden aangevuld met een publieke én collectieve ruimte in de voetbalcluster. Beide delen van het masterplan vormen daarom een geheel en zoeken naar verschillende manieren om functies, parkeren, wateropvang, energie, buitenruimte en meer te delen met elkaar of de ruimere wijk. Collectiviteit is er ook geen vervanger van publieke ruimte maar een tussenvorm die gericht gebruik toelaat én de kwaliteit van de publieke ruimte zo ook mee vorm kan geven. De collectiviteitswinsten drukken de meerwaarde van deze keuzes voor verschillende aspecten uit.

EEN VERNIEUWING VAN DE WOONMARKT

- a. het eenzijdige woonaanbod wordt verbreed met nieuwe typologieën**
- b. de typologieën zetten niet enkel in op de klassieke gezinsconfiguraties**
- c. de woonvormen drukken niet het sociale statuut uit**
- d. verhuisdynamiek in de wijk wordt mogelijk**
- e. De middenschaal laat een bredere waaier aan opdrachtgeverschap toe.**

De uitdagingen in de woningmarkt in Nijlen moeten aangepakt worden met vernieuwende woningtypologieën. Het aanbod bestaat vandaag nog te veel uit de klassieke verkavelingswoningen. En hoewel deze recentelijk niet louter meer als vrijstaande woninge op een eigen kavel aangeboden worden, maar meer en meer als gekoppelde bebouwing, blijft het aanbod vrij monotoon. Het masterplan gaat uit van grotere percelen waarop 10 tot 20 woningen samen op gerealiseerd worden. Op die grotere percelen worden vier types van woonomgevingen uitgewerkt waar bijkomende woningen ingepast kunnen worden. Elk van deze types werkt een eigen specifieke typologie uit die bovendien uitdrukking geeft aan andere vormen van collectiviteit en andere gezinssamenstellingen in het samenwonen. Bovendien overstijgen de types, door hun middenschaal qua projecten, ook de klassieke stigma's van individuele private woning versus grootschalig sociaal woonproject.

De bestaande woonaanbod in de onmiddellijke omgeving (vooral vrijstaande of gekoppelde gezinswoningen) biedt een zeer beperkt aanbod aan woningen (zowel naar type als naar prijsvariantie) waardoor doorgroeimogelijkheden in de wijk zeer beperkt zijn. Het masterplan voegt vier nieuwe types, elk met eigen en vaak gemixte doelgroep toe aan de wijk. Zo ontstaan doorgroeimogelijkheden, bijvoorbeeld omwille van gewijzigde gezinssituatie, gezondheidstoestand of budgetmogelijkheden, intern in de wijk. Bestaande of nieuwe bewoners kunnen zo langer in dezelfde omgeving blijven wonen en er duurzamere sociale relaties aangaan.

Ook naar ontwikkelingsmogelijkheden en opdrachtgeverschap biedt het masterplan een brede waaier aan mogelijkheden. Een aantal woonprojecten en de herontwikkeling van bestaande sociale woningen kan opgenomen

worden door de huisvestingsmaatschappijen. Andere deelprojecten lenen zich uitstekend voor realisatie door een private marktpartij. Een deel kan via gerichte procedures vanuit het gemeentebestuur, via de grondeigenaars, aangeboden worden, bijvoorbeeld als budgetwoningen, budgetkavels (via het kavelproject), voor bouwgroepen of cohousing-initiatieven. De specifieke schaal van de woonprojecten laat dergelijk breed spectrum aan ontwikkelingsopties toe. De schaal tussen 10 en 20 wooneenheden is zeer geschikt voor een bouwgroep of cohousing-initiatief, maar speelt ook in op kleinere ontwikkelaars die specifiekere projecten realiseren, of de sociale huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in de regio.

BETAALBAAR WONEN

- a. slimme timing voor verkoop van de gronden beperken de aanverwante wervingskosten**
- b. compacte woonvormen beperken de bouwkosten**
- c. collectieve voorzieningen beperken de indirecte woonkosten**
- d. alternatieve opdrachtgevers verminderen de ontwikkelingskost**

Betaalbaar wonen vormt een van de basisuitgangspunten voor de woonontwikkeling binnen het masterplan. Er wordt daarom gezocht hoe dit op verschillende manieren gerealiseerd kan worden. Betaalbaar wonen vraagt om slim ontwikkelen. De grondprijs vormt voor de eigenaars een belangrijke randvoorwaarde om tot een haalbaar project te komen. Maar door in te zetten op een slimme koppeling van bouwen en grond verkopen worden de kosten geoppeld aan de diverse stappen in de grondverwerving tot een minimum herleid. Het ogenblik van verkoop van het grondaandeel zal verschillend zijn van type ontwikkeling.

De betaalbaarheid wordt daarnaast ook vergroot door in te zetten op kleinere en compactere woningen en collectieve voorzieningen. De bouwkosten voor een woning worden gedrukt door een deel van het programma van een individuele woning collectief op te nemen, waardoor de woning kleiner en dus goedkoper gebouwd kan worden. Diverse mogelijkheden worden voorgesteld, maar niet opgedrongen, gaande van bergruimtes,

fietsestallingen, ateliers en wasplaatsen tot logeerkamers, hobbyruimtes, werk- en bureauimte en zelfs leefruimtes (voor een groter familiefeest bijvoorbeeld)

Tenslotte worden verschillende aspecten verbonden aan het wonen, zoals buitenruimtes en parkeerruimtes, collectief voorzien. Dit laat ook toe om de kosten voor bouw en inrichting te drukken. Het masterplan zet sterk in op dergelijke vormen van collectiviteit. Elk van de vier hier boven aangehaalde woontypes heeft een eigen specifieke collectieve buitenruimte op schaal van het woonproject zelf. In die buitenruimte worden oplossingen voor waterbuffering, speelruimte, tuintjes en zitruimte op diverse manieren ingepast. Het parkeren wordt onder verschillende vormen collectief aangeboden op schaal van elke groot perceel. Daarbij wordt niet afgeweken van het gangbare principe dat elke ontwikkeling "op eigen terrein" in de parkeerbehoeftes dient te voldoen. Al wordt het "eigen terrein" opgeschaald naar het collectieve woondomein, en wordt het aangevuld met bezoekersparkeren op het publiek domein.

Tenslotte kunnen de verschillende types ook op diverse manieren en door verschillende soorten van opdrachtgevers ontwikkeld worden. De maat en fasering van de bouwlocaties is hierop afgestemd. Verschillende opdrachtgevers hebben een andere kosten- en winststructuur dan een klassieke verkavelaar/ontwikkelaar. Hierdoor kan de ontwikkelingskost bij verschillende projecten sterk gereduceerd worden. een dele van de woningen zal door de sociale huisvestingsmaatschappijen worden gerealiseerd. De bouwkosten en kost voor aanleg buitenruimte worden hierdoor extern gefinancierd via subsidies (stelsel VMSW/AGI). Indien gekozen wordt voor sociale koopwoningen zullen de toekomstige bewoners voor de verwerving van de woningen nog in aanmerking komen aankoopsubsidies.

EEN GEGARANDEERD EN GENEREUS VERBLIJF

- a. groot sport- en buurtpark verbindt bewoners met sporters**
- b. collectieve parkeervoorzieningen voor sporten, winkelen en pendelen**
- c. één beweging door de wijk**
- d. tuinwijk biedt groen aan**
- e. invoegen van bijkomende ruimte voor lokale voorzieningen**

De relatie tussen woning en buitenruimte vormt een van de hoofdlijnen van het masterplan. Het masterplan zet sterk in op gedeelde ruimtes en dit zowel op schaal van de vier woontypes als op schaal van de volledige woonwijk. Op schaal van de wijk wordt de tweedeling WOON-BAL waar als basisconcept voor gekozen werd, aangegrepen om specifieke buitenruimtes aan te bieden aan diverse andere gebruikers dan enkel de nieuwe bewoners. Er werd bewust gekozen om bijkomende groene buitenruimtes niet te versnipperen in de nieuwe woonwijk, maar deze samen te voegen in één genereuze buitenruimte waarin ook de voetbalclub opgenomen wordt. Op die manier wordt het kleinschalige wijkgroen dat anders enkel door de nieuwe bewoners opgeëist zou worden en de sportvelden die enkel door de club gebruikt en beheerd zouden worden samengevoegd tot een nieuwe landschappelijke figuur die voor de hele wijk bruikbaar is. Grote delen van dit landschap blijven collectief voor gebruik door diverse voetbalclubs en teams. Maar ze kunnen ook door anderen gebruikt worden. De clubkantine kan bijvoorbeeld ook een buurthuis worden en het wijkspeeltuintje wordt centraal in de cluster ingepast. Doorheen de voetbalvelden lopen gegarandeerd publieke fiets- en wandelpaden. De ruimte rond de voetbalvelden is expliciet publiek en vormt een verbinding tussen de sporters, bestaande bewoners en nieuwe bewoners. De bestaande afgesloten voetbalvelden worden zo opgewaardeerd tot grootschalige groenstructuur waarbij zowel publieke doorwaadbaarheid en medegebruik mogelijk is en er natuurlijk steeds gevoetbald kan worden.

Parkeerplaatsen worden geclusterd in twee grote parkings in het noorden van elk bouwveld. De twee parkings worden gekoppeld aan elkaar zodat ze samen gebruikt kunnen worden bij parkeerpieken. De ene parking is in feite een pendelparking van de NMBS, de andere een parking voor de sportcluster.

Maar dubbel gebruik door deze complementaire parkeervragen wordt net aangemoedigd. Bovendien kunnen de parkings nog voor tal van andere noden ingezet worden. Mogelijks komen er winkels aan de pendelparking en dan kan er op de parking kort geparkeerd worden. Soms kunnen er ook evenementen plaats vinden op deze grote verharde ruimtes en tenslotte worden deze twee parkings aangeschakeld op de lineaire strip van publieke parkings langs het spoor om één groter publiek aanbod te creëren.

Centraal doorheen de twee binnengebieden loopt één nieuwe fiets- en wandelroute die de verschillende verblijfsplekken, functies en woonwijken met elkaar verbindt. Ze vormt een veilige en aangename route doorheen de wijk die op termijn ook onderdeel kan worden van het recreatieve fietsnetwerk.

De relatie tussen woningen en er bij horende buitenruimtes wordt uitdrukkelijk vormgegeven in de vier nieuwe woontypes. Dit resulteert in een woonmilieu dat wde kwaliteiten heeft van een tuinwijk. Elk type kent een specifieke combinatie van bebouwd programma en groene buitenruimtes. Bovendien tonen deze buitenruimtes zich steeds, genuanceerd, naar de publieke ruimte. De configuraties die opgebouwd worden zijn nooit gesloten; De tuinen tonen zich steeds minimaal langs één onbebouwde zijde, zelf al is het via groen dat over een tuinmuur heen hangt.

De wijk ligt in dicht bij de dorpskern doet er voor haar diverse voorzieningen beroep op. De voetbalcluster introduceert bovendien sportvoorzieningen in de wijk die functioneren op schaal van de volledige gemeente. Daarnaast kunnen er op verschillende plaatsen in het masterplan aanvullende gemeenschapsvoorzieningen en commerciële functies ingepast worden: het zijn locaties die flexibel ingevuld worden door diverse kleinschalige functies: een sportvereniging, kinderdagverblijf, een buurtcafé, winkels of dienstverlening. Er worden drie locaties geselecteerd: aan de pendelparking, aan de oude oprit in de Goorstraat en langs het Kesselsesteenweg.

GETEMPERDE MAATSCHAPPELIJKE KOSTEN

- a. compact bouwen en groen respecteren**
- b. kleinschalige reguliere investeringen**
- c. eenvoudige inrichting van de publieke ruimte**

Het masterplan beoogd een realiseerbare herontwikkeling van de wijk. De beschikbare budgettaire ruimte (in vele steden en gemeentes) is beperkt. Verschillende eenvoudige maatregelen minimaliseren kosten en zetten opbrengsten maximaal in.

De bestaande groene ruimtes en kwaliteiten vormen het uitgangspunt om vast te leggen waar wél en niet gebouwd zal worden. De beschikbare ruimte wordt zo efficiënt mogelijk gebruikt door compact te bouwen, waar mogelijk goed te stapelen en zo veel mogelijk ruimtes gedeeld te gebruiken. Zo wordt in het masterplan ruimte gemaakt voor ongeveer 150 woningen én wordt toch veel groen aangeboden zonder dat daarvoor veel publieke investeringen nodig zijn. Het masterplan zet niet in op een ontwikkelingslogica die grote publieke investeringen voorop zet als hefboom voor gewenste woonontwikkelingen. De wijk wordt niet zomaar “volgebouwd”. Elk bijkomend woonproject voegt collectieve kwaliteiten toe voor nieuwe en huidige bewoners onder de vorm van publiek en collectief groen, bijkomende voorzieningen en gemeenschappelijke parkeeroplossingen.

Extra groene ruimte rond de voetbalvelden vraagt wel om bijkomende publieke investeringen. Deze worden zo veel mogelijk gereduceerd door met eenvoudige middelen publieke ruimte te maken en ze in te richten. Dergelijke eenvoudige ingrepen kunnen bovendien als generieke acties in de meerjarenbegroting opgenomen worden en vragen niet om het vrijmaken van specifieke projectbudgetten. De aanleg van de toegangsweg dient wel als nieuwe investering ingepland te worden, maar ook hier kan gekozen worden voor eenvoudige inrichting mét kwaliteit. In de woonwijk dezelfde logica: geen overmaatse wegenis, bestaand groen behouden, ongewenste aanplantingen en bijhorend beheer vermijden.

WEEFSELVERSTERKEND EN LANDSCHAPSSPAREND

- a. inpassing grootschalige infrastructuur**
- b. nieuwe lokale verbindingen: oude buurtweg**
- c. herstellen samenhang bebouwingsweefsel**

Naast het herdefiniëren van de groene restructies tot parkfiguur en tuinwijk worden ook enkele historische “stedenbouwkundige” structuren en weefsel versterkt of geheeld. De spoorlijn die ruw doorheen de gemeente snijdt wordt in het project ingepast, de oude buurtweg wordt als belangrijke fiets- en wandelverbinding opgewaardeerd en de nieuwe ontwikkelingen nemen ook de bestaande

De spoorlijn snijdt dwars door de gemeente heen. Ze vormt op vele plaatsen echt een barrière. De twee binnengebieden grenzen aan de spoorlijn. In het masterplan wordt de onbebouwde strook langsheen de spoorlijn en de bestaande Graanweg heringericht als toegangsweg en dragende structuur voor de parkeerstructuur in het gebied. Zowel de pendelparking als de parking van voetbalclub sluiten hier op aan. De parkeerstrip sluit aan bij andere parkings die tussen de bebouwing en de spoorlijn ingepast werden. De bebouwing langsheen de sporen wordt uitgewerkt als gesloten rij bebouwing die zich nu meer richt naar de sporen.

De oude voetweg doorheen het gebied wordt opgewaardeerd als fiets- en wandelverbinding doorheen de wijk. Ze fungeert op hogere schaal als onderdeel van de recreatieve routes die de grotere landschappen ten noorden en zuiden van de kern met elkaar verbinden.

Tenslotte draagt de nieuwe woonontwikkeling er toe bij het bestaande woonweefsel kwalitatief af te werken. De nieuwe woonkavels worden rug aan rug tegen de achterkanten van de bestaande verkavelingspercelen ingepast en richten zich waar mogelijk naar de omgeving, bijvoorbeeld aan de Molenstraat en Kesselsesteenweg.

