

FLEXIBEL LANDSCHAPSPLAN PASTORIEPARK KESSEL

RUIMTELIJK KADER



LAND
landschapsarchitecten



colofon

PUBLIEKE RUIMTE FLEXIBEL LANDSCHAPSPARK 'PASTORIEPARK'
27 april 2020

opdrachtgever

Gemeente Nijlen
Kerkstraat 4
2560 Nijlen
03 410 02 11
contactpersoon: Maarten Horemans en Jeroen Valgaeren

studiebureau

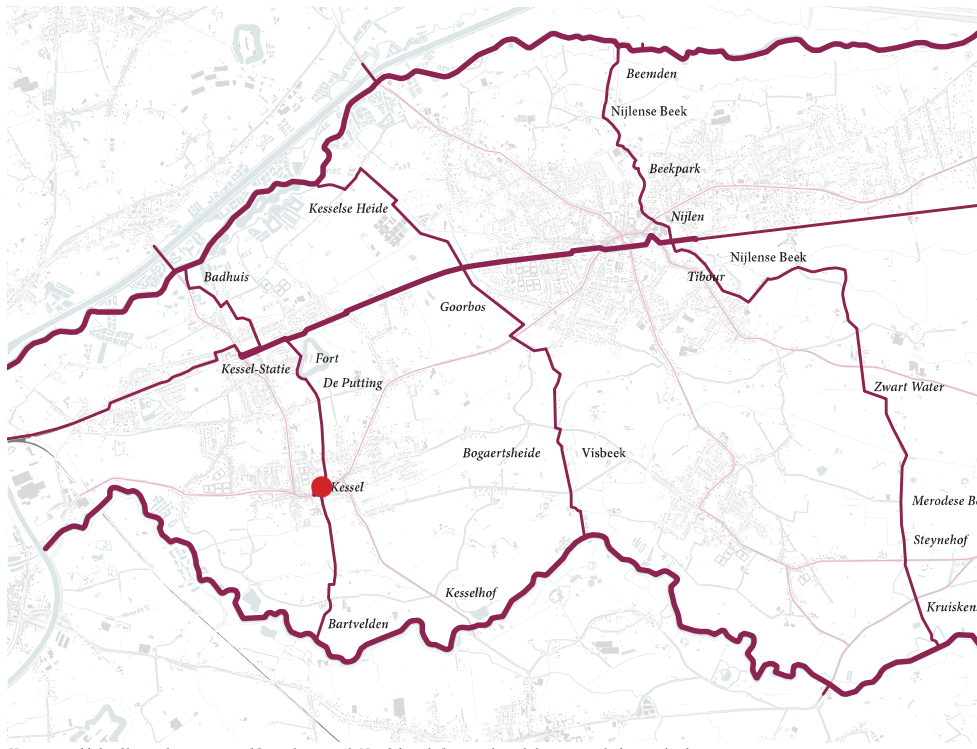
LAND landschapsarchitecten
Ludwig Burchardstraat 13
2050 Antwerpen
03 238 0042
contactpersoon: Koen Hauspy

LAND
landschapsarchitecten



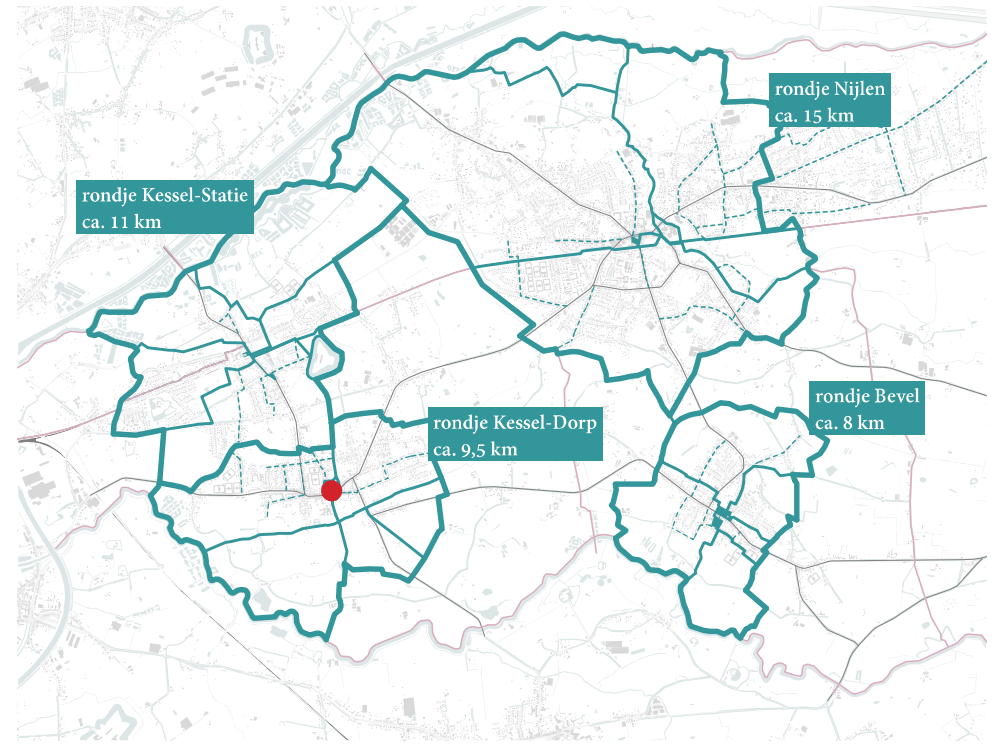
inhoudsopgave

inleiding	5
ontwerp	7
isometrie vanaf het noord-oosten	8
isometrie vanaf het zuid-oosten	9
toegankelijkheid brandweer	11
integraal waterbeheer en principe DWA	11
principeprofielen	13
principeprofiel 1	13
principeprofiel 2	14
principeprofiel 3	15
principeprofiel 4	16
principeprofiel 5	17
principeprofiel 6	18
principeprofiel 7	19
principeprofiel 8	21
principes bouwvelden	23
bouwveld 1 - variant 1	23
bouwveld 1 - variant 2	24
bouwveld 2 - variant 1	25
bouwveld 2 - variant 2	26
bouwveld 3	27
bouwveld 4	28
bouwveld 5	29
bouwveld 6	30
bouwveld 8	31
mogelijke fasering	33
technische principedetails	35
bijlagen	45
grondplan op schaal 1/500 (bijlage 1)	45
technisch bestek (bijlage 2)	45



Het voorgestelde hoofdnetwerk voor recreatief fietsverkeer, met de Nededijken, de fietsostrade op de hoge rug en de dwarsverbindingen.

Bron: ORP Nijlen eindrapport maart 2018 BRUT/LAMA



Het voorgestelde fijnmazige netwerk, met radialen vanaf het dorpscentrum en een rondje door het randlandschap.

- fijnmazig netwerk
- rondje Kessel-Station ca. 11 km
- rondje Nijlen ca. 15 km
- rondje Kessel-Dorp ca. 9,5 km
- rondje Bevel ca. 8 km
- functioneel fietsnetwerk
- - - fietsstraten (BKP)

Bron: ORP Nijlen eindrapport maart 2018 BRUT/LAMA



1. inleiding



voorkeursscenario ontwikkeling. Bron: BKP Nijlen einddossier december 2017

Het projectgebied situeert zich in het binnengebied omsloten door de Pastoriestraat, de Nieuwstraat, de Smoutmolendreef en Kessel-Dorp. Het is één van de strategische gebieden die volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ontwikkeld kan worden.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP Nijlen einddossier december 2017) tekende de eerste krijtlijnen uit voor de stedenbouwkundige indeling. In plaats van een traditionele verkaveling is uitgegaan van een meer dense woonontwikkeling rondom een open ruimte. Op deze manier biedt het binnengebied ruimte aan verschillende woonvormen rondom een centrale open ruimte.

Het plan verenigt de ambitie van dorpskernverdichting met een landschapspark. Aanvullend vormt het nieuwe park een cruciale schakel in het dorp voor zowel het recreatief als functioneel fietsnetwerk.

Het lokaal bestuur heeft geen eigendom in het gebied, maar ze toont haar ambitie als regisseur. De private initiatiefnemers/eigenaars kunnen hun ontwikkeling zelf realiseren, waarbij een deel van de grond zal worden overgedragen als publieke ruimte. Volgens een financiële verdeelsleutel wordt een budget voor het park en de benodigde infrastructuur voor de woonontwikkeling bekomen.

Voorliggend document is een verdere uitwerking van de krijtlijnen uit het BKP. Binnen het strak kader zijn bouwvelden zijn gedefinieerd waar ruimte is voor een unieke woonkwaliteit: wonen in een landschapspark onder de kerktoren van Kessel.



referentie Park Brederode, Bloemendaal, NL, DS landschapsarchitecten)

2. ontwerp



referentieontwerp



De basis voor het ontwerp is een centrale open ruimte -een landschapspark- waarrond de woonontwikkelingen worden georganiseerd. In deze open ruimte worden wadis voorzien die het water kunnen bufferen en/of laten infiltreren in de bodem. De wadis volgen ongeveer het tracé van 'de grote veldloop'.

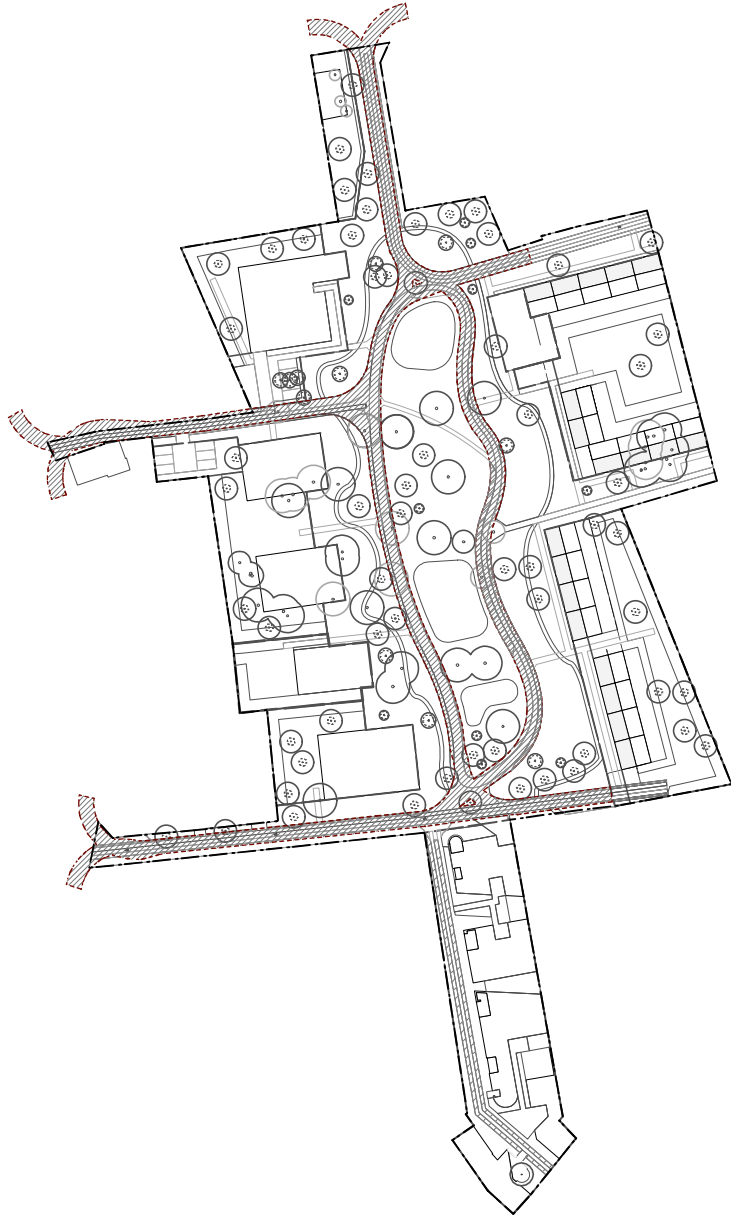
De auto kan via de 3 wegen tot de bouwvelden komen. De bouwvelden voorzien in een beperkte capaciteit voor bezoekersparkeren op eigen terrein, de rest is ondergronds parkeren.

Het centrale hart van het park is volledig autovrij. De parkpaden worden aan de rand van de open ruimte gelegd. Elk bouwveld heeft een rechtstreekse (en verkeersvrije) wandelverbinding tussen de eigen tuinen en het park.

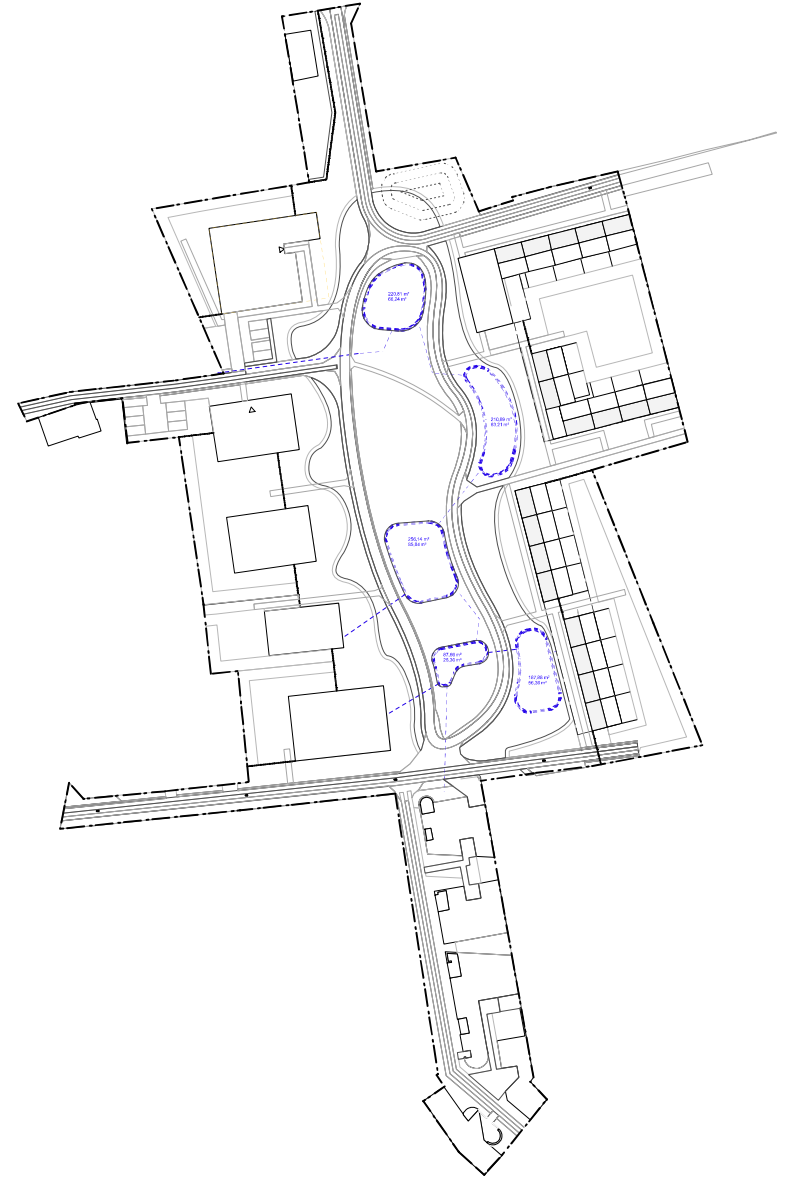
De bestaande bomen op het terrein zijn grondig geïnventariseerd en worden zo veel mogelijk behouden. Er zullen ook vele nieuwe bomen worden aangeplant. Naast de bestaande en nieuwe bomen zal er ook een rijke en inheemse vegetatielaag worden voorzien met een vaste kruidlaag, een struiklaag en extensief beheer, wat de ecologische waarden van het gebied aanzienlijk zal vergroten.



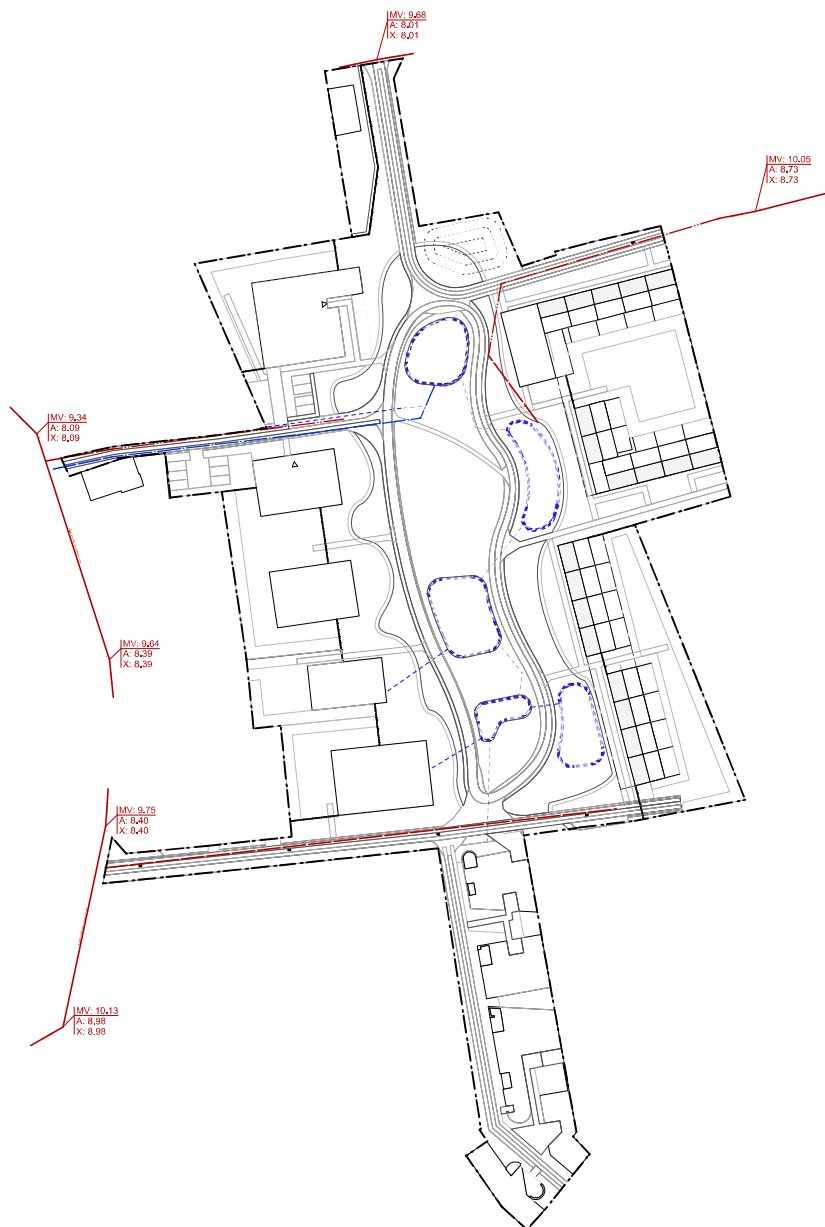




referentieontwerp met positie brandweerbaan



referentieontwerp met positie wadis



toegankelijkheid brandweer

Het parkpad vormt de basis voor de toegankelijkheid van de hulpdiensten en met name de brandweer. Het pad vormt hiervoor de geleiding, de benodigde ruimte van 4 meter wordt aangevuld met grindgazon dat naast het pad is gelegen. Een subtiele markering met lage houten paaltjes markeert de zone van de brandweerbaan. Deze paaltjes markeren tevens de grens tussen intensief en extensief maaibeheer.

integraal waterbeheer en principe DWA

Op het (toekomstig) publiek domein is een buffervermogen van ca 300 m³ voorzien en een infiltratieoppervlakte van ca 1200 m². Er dient door de waterbeheerder aangegeven te worden welk aandeel van de nieuwe woonontwikkeling er mag ingerekend worden in deze collectieve opvang.

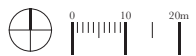
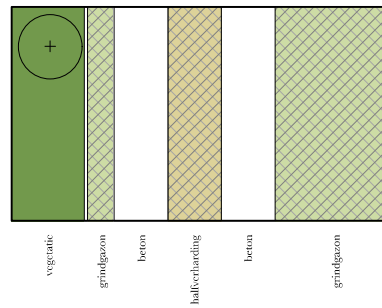
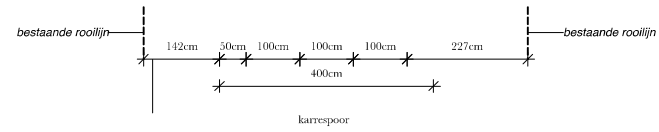
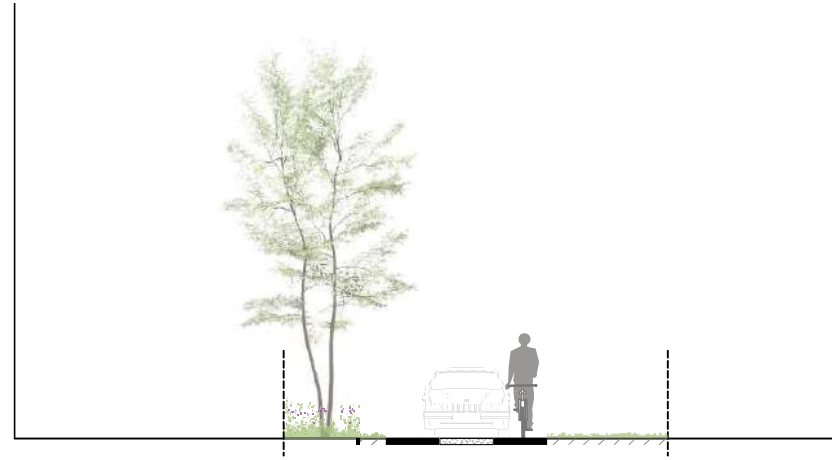
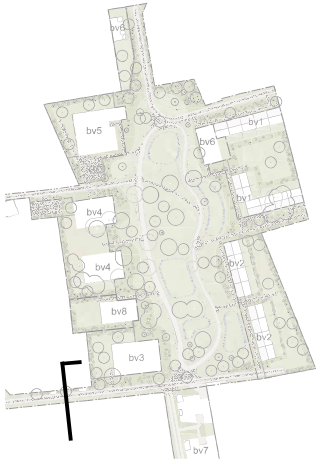
Voor de DWA is uitgegaan van een nieuwe riolering die in de toegangswegen worden voorzien, en aansluit op de bestaande strengen in de Pastoriestraat en de Zagerijstraat. De exacte dimensionering, het verloop en berekening van de huidige capaciteit in de bestaande rioleringen dient tevens door de rioolbeheerder te worden nagekeken. Op het bijgevoegde schema zijn gegevens van de aansluitputten weergegeven.

referentieontwerp met indicatieve positie DWA

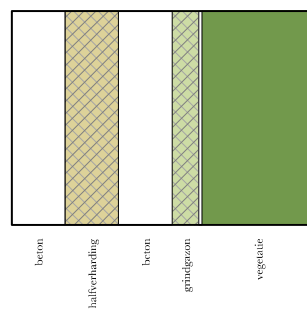
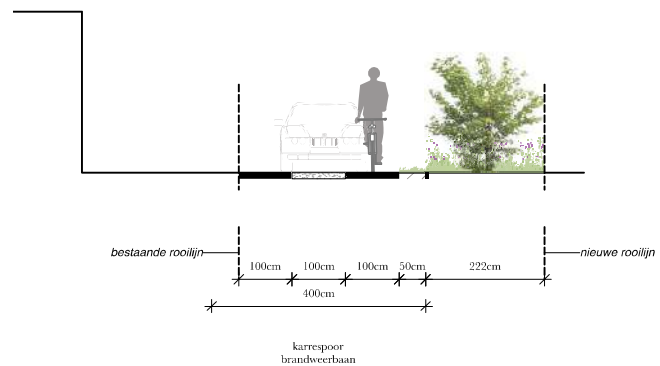
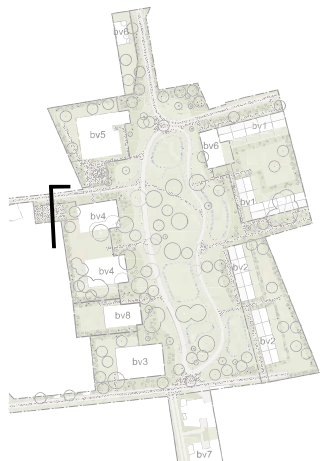


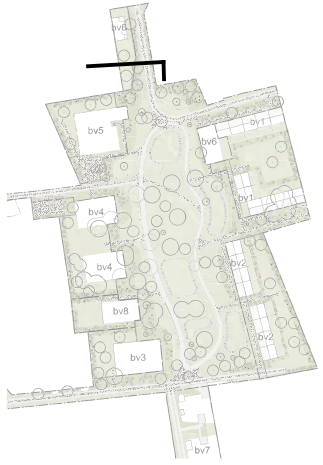
3. principeprofielen

principeprofiel 1

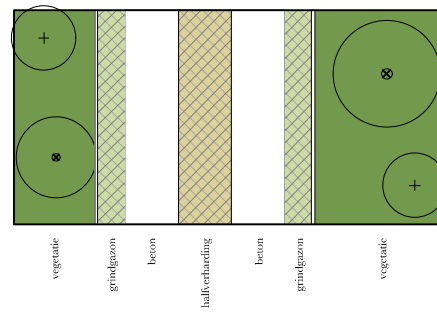
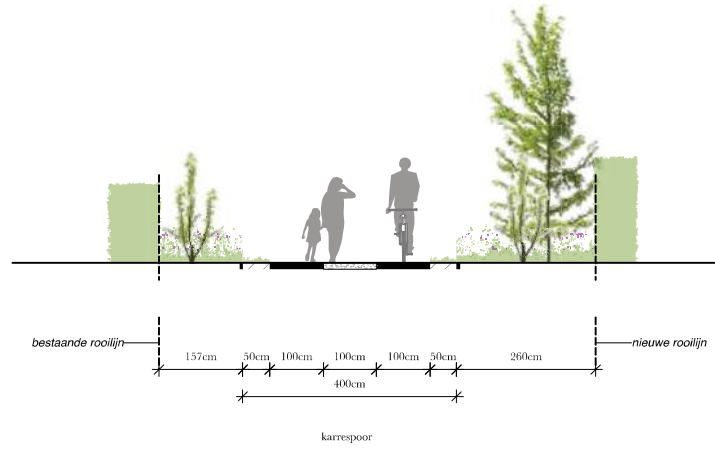


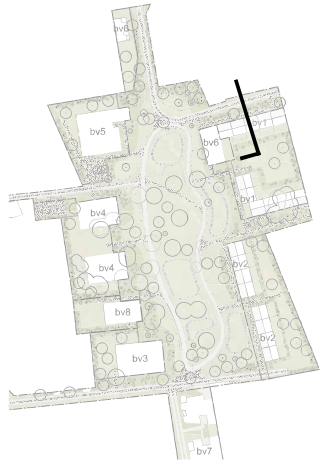
principeprofiel 2



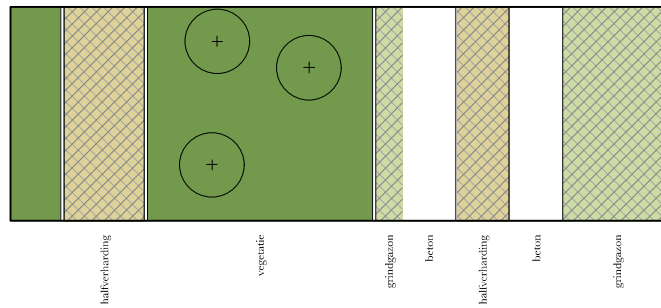
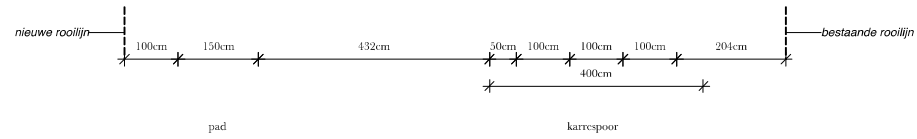
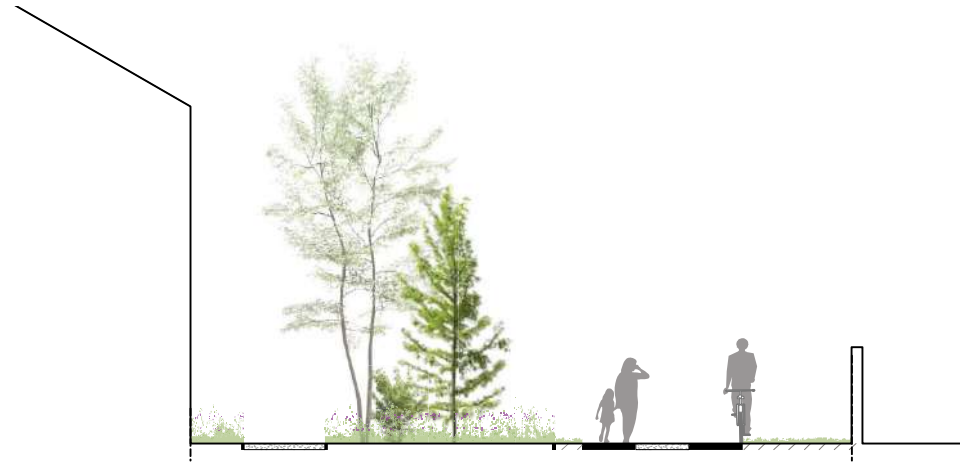


principeprofiel 3

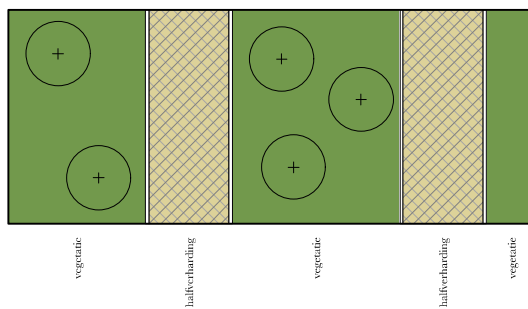
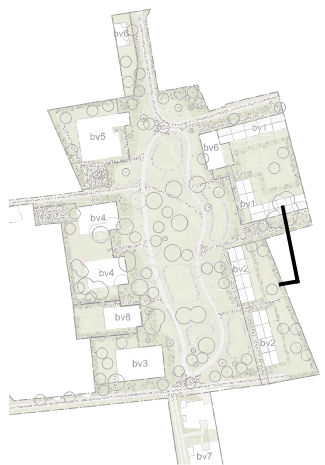


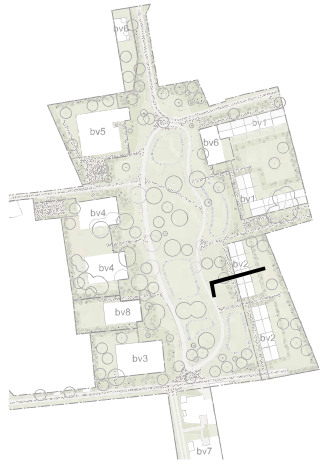


principeprofiel 4

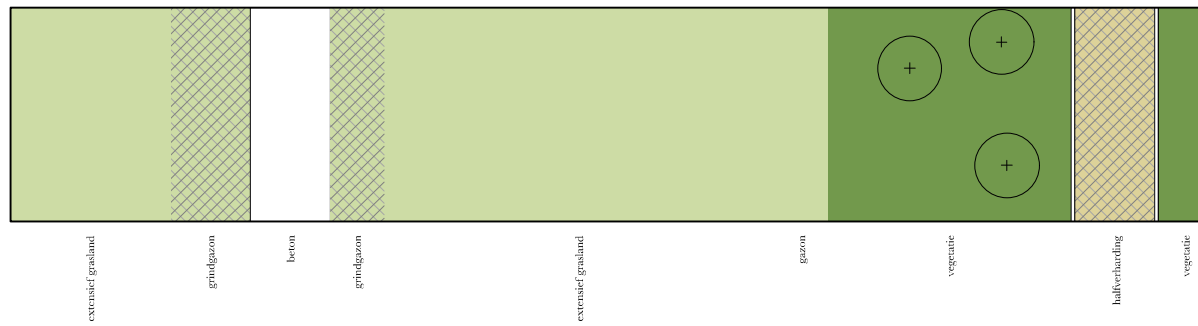
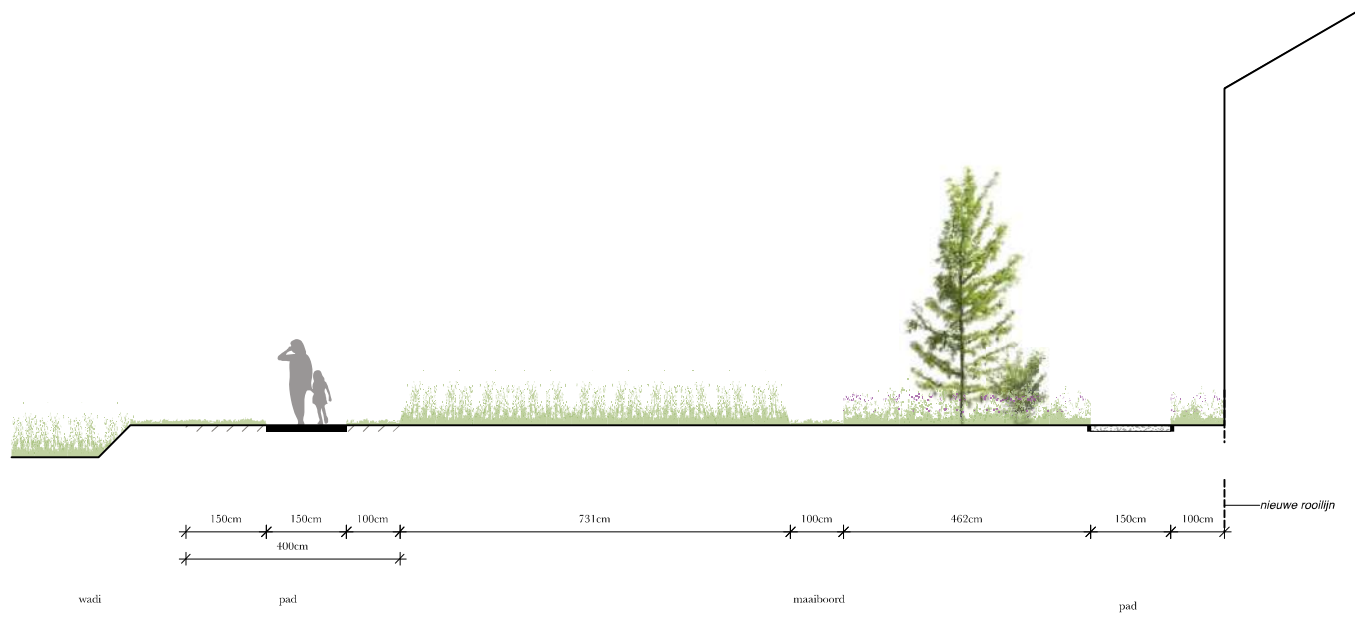


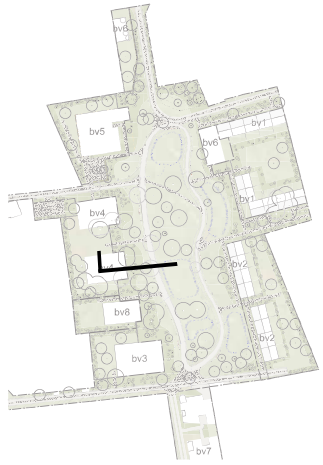
principeprofiel 5



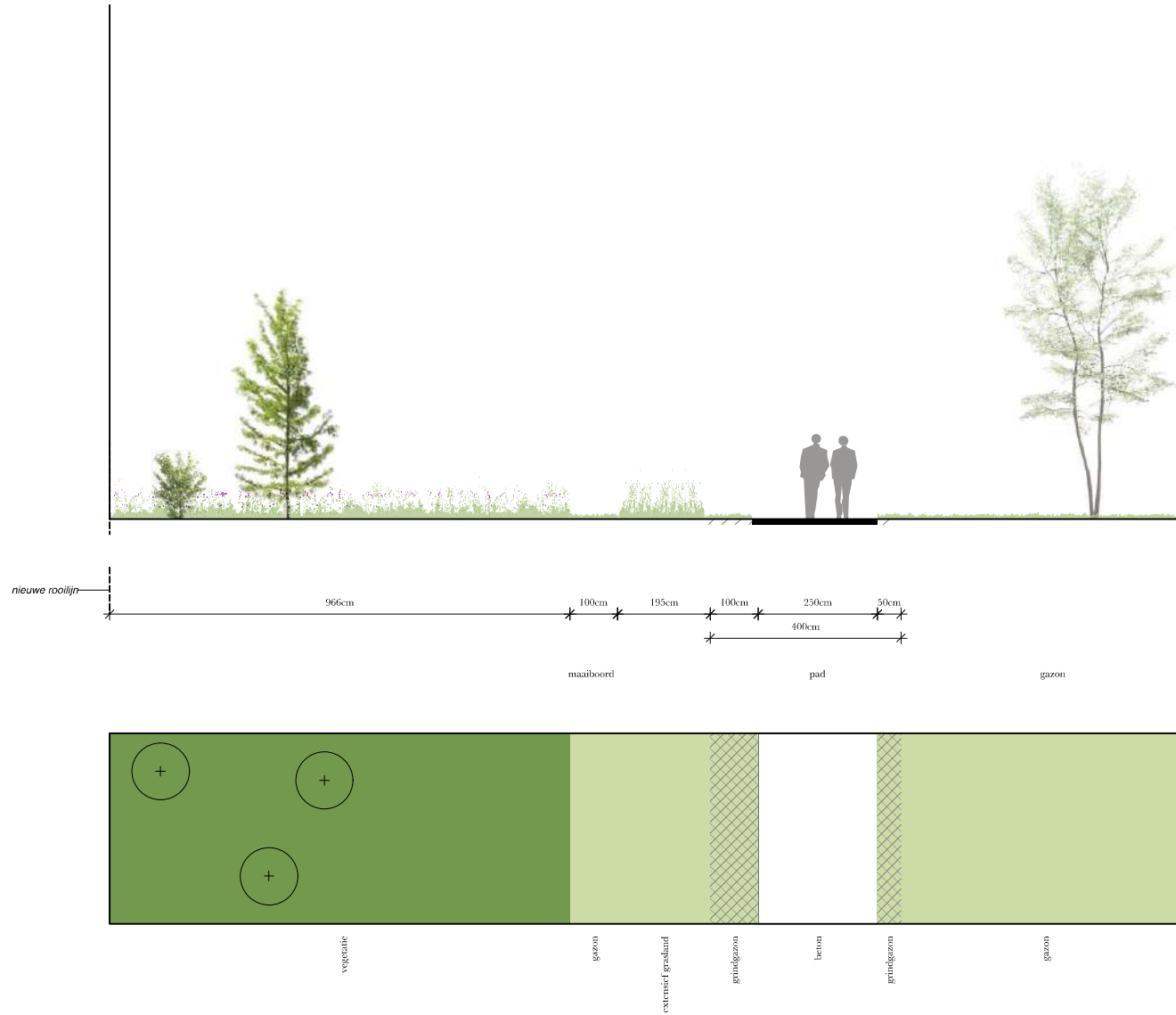


principeprofiel 6





principeprofiel 7



principeprofiel 8

