

Hier groeit een plan!

Wat?

Herinrichting stationsomgeving Kessel:

herbestemmen van een industriezone naar een zone waar wonen en werken samengaan, rekening houdend met:

- de schaal van de functies rond het terrein
- de verbinding tussen wonen en werken
- de waterproblematiek op het terrein

Waar?



Site Lindekensbaan in de kern van Kessel-Station tussen de spoorlijn en de Lindekensbaan (2,2 ha).

Waarom?

Project van groot maatschappelijk en ruimtelijk belang voor de gemeente Nijlen:

- wonen, werken en zorg verweven op schaal van de omgeving
- kwaliteit van de kern van Kessel opwaarderen
- site voor wonen en werken creëren met aandacht voor de publieke ruimte

Wie?



Herinrichting stationsomgeving via aanpak 'complexe projecten'

Procedure complexe projecten

De procedure 'complexe projecten' beoogt een efficiënt en kwalitatief proces met aandacht voor communicatie en participatie. Het proces verloopt in 4 stappen



Verkenningfase en startbeslissing

- Projectdefinitie en procesaanpak vastgelegd in de startbeslissing van 3 mei 2016



Onderzoeksfase en voorkeursbesluit

- De beste oplossing zoeken



Uitwerkingsfase en projectbesluit

- Bepalen hoe het project uitgevoerd zal worden



Uitvoeringsfase

- De werken zo efficiënt mogelijk laten verlopen

Grondige afweging van alternatieven

De alternatieven worden onderworpen aan een geïntegreerd onderzoek. Dit onderzoek bestaat uit 2 disciplines die elk uit 6 onderdelen bestaan:

Strategische milieubeoordeling (MER)

Onderzoekt de effecten van elk alternatief op vlak van:

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1. mobiliteit | 4. water |
| 2. geluid | 5. biodiversiteit |
| 3. bodem | 6. erfgoed |

Kosten-batenanalyse (MKBA)

Weegt de kosten en baten van elk alternatief af:

- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. investeringen | 4. financiering |
| 2. timing | 5. winst en verlies |
| 3. kosten | 6. sensitiviteit |

Op basis van de resultaten van het onderzoek kiest het gemeentebestuur één van de alternatieven (= voorkeursbesluit). Het ontwerp van voorkeursbesluit wordt via een openbaar onderzoek voorgelegd aan het publiek. Dit gebeurt vermoedelijk begin 2019.

Uw ideeën voor de invulling van de publieke ruimte?

- Wat zijn uw ideeën voor de publieke ruimte op de site aan de Lindekenbaan?
- Wat vindt u van de vier alternatieven?
- Wat moet zeker onderzocht worden?



INIARICO
architects

anteagroup

NIJLEN
1001 facetten

10 Krachtlijnen ruimtelijk beleid Nijlen...

Vier alternatieven voor het complex project Lindekenobaan

Programma

- Appartementen, grondgebonden woningen, collectief wonen of assistentiewoningen
- Zones voor groen en een plein naar het station als aansluiting op de fiets-O-strade

Concrete invulling	+ buurtwinkel	+ woon-werkunits	+ bedrijfs-verzamelgebouw	+ school
Nieuwe actieve en kleinschalige bedrijvigheid	x	x	x	
Nieuwe (niet conventionele) woningen	x	x	x	x
Zorgfuncties	x	x	x	x
Verweving van wonen en werken	x	x	x	x
Inplanting gebouwen vanuit ruimtelijke context	x	x	x	x
Schaal gebouwen in overeenstemming met schaal omgeving	x	x	x	
Kwalitatieve groenstructuren op de site	x	x	x	x
Site als centrum rond Kessel station	x	x	x	x
Woonfuncties als aantrekkingspool voor jongeren als ouderen	x	x	x	
Koppeling groenstructuren aan fiets-o-strade	x	x	x	
Koppeling van het wonen via fiets-o-strade mogelijk aan school/kerk	x	x	x	
Koppeling retail aan fiets-o-strade	x			
Bijdrage aan leef- en woonkwaliteiten van omliggend woongebied	x	x	x	
Nieuwe typologieën die op zichzelf wonen en werken verweven		x		
Parkeren grotendeels ondergronds		x	x	x
Bedrijfsverzamelgebouw als aantrekkingspool voor wonen op en rond de site			x	
Nieuwe school centraal tussen nieuwe woonontwikkelingen				x
Nieuwe school als aantrekkingspool voor jonge gezinnen				x
Bouw nieuwe school zonder impact op bestaande school				x
Integrale aanpak verkeersafwikkeling van de school				x

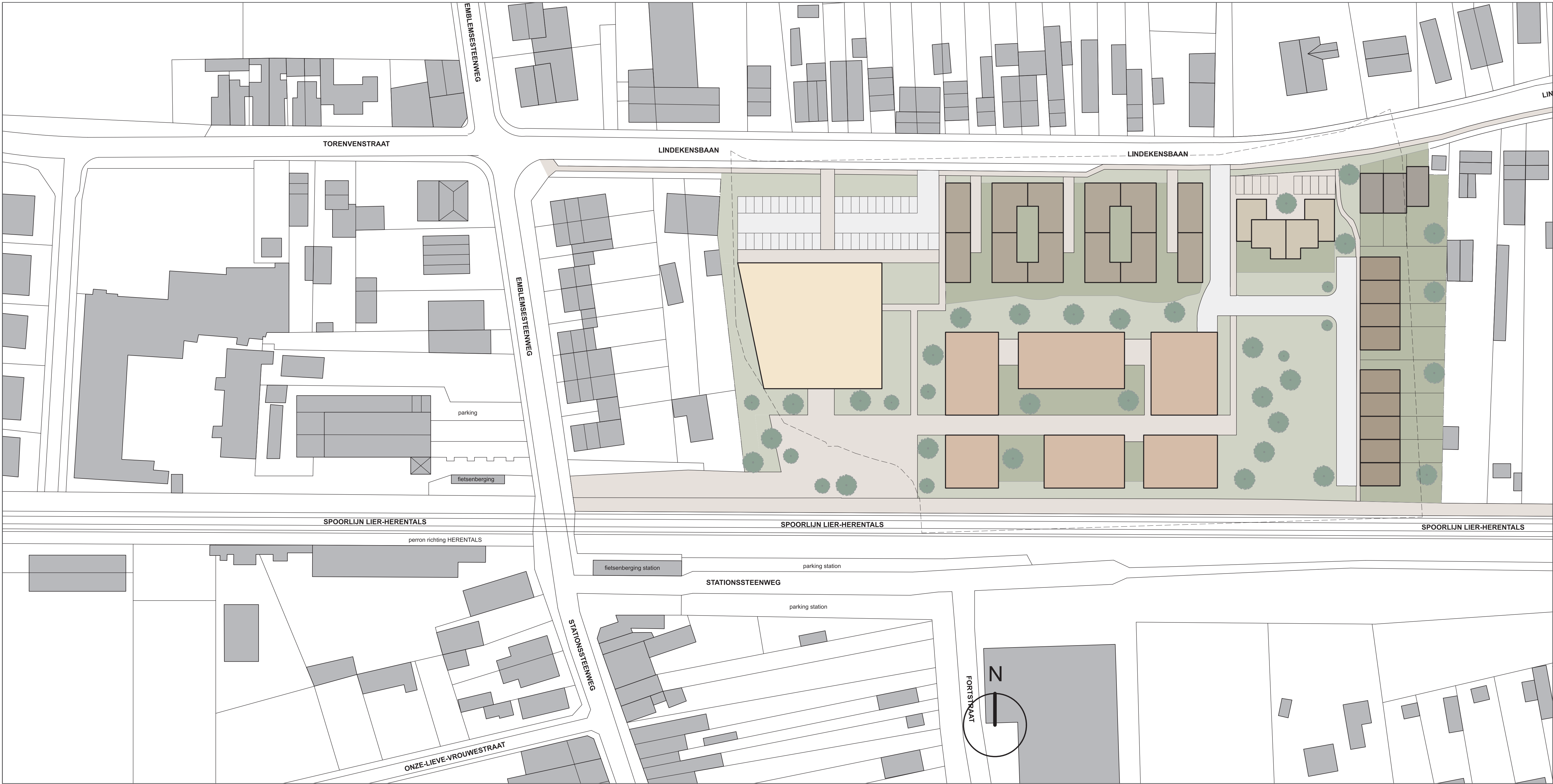


... Je eigen dorp...voor altijd ...

... Het dorp en landschap als 1 begrip...

Alternatief 4a:

Wonen en woonzorg met buurtgerichte commerciële functie (retail)



**ALTERNATIEF 4A: WONEN - WOONZORG
EN BEDRIJVIGHEID**
-buurtgerichte commerciële functie-

- TYPE A woningen (afbouw Lindekensbaan)
- TYPE B tuinwoningen
- TYPE C gestapelde woningen
- TYPE D woon -en werkpatio's
- TYPE E woonzorg complex (ass. woningen)
- TYPE F retail 1.496m²



bron: onbekend



bron: onbekend



bron: westergasfabriek.nl



bron: onbekend



bron: absclis-architecten.be



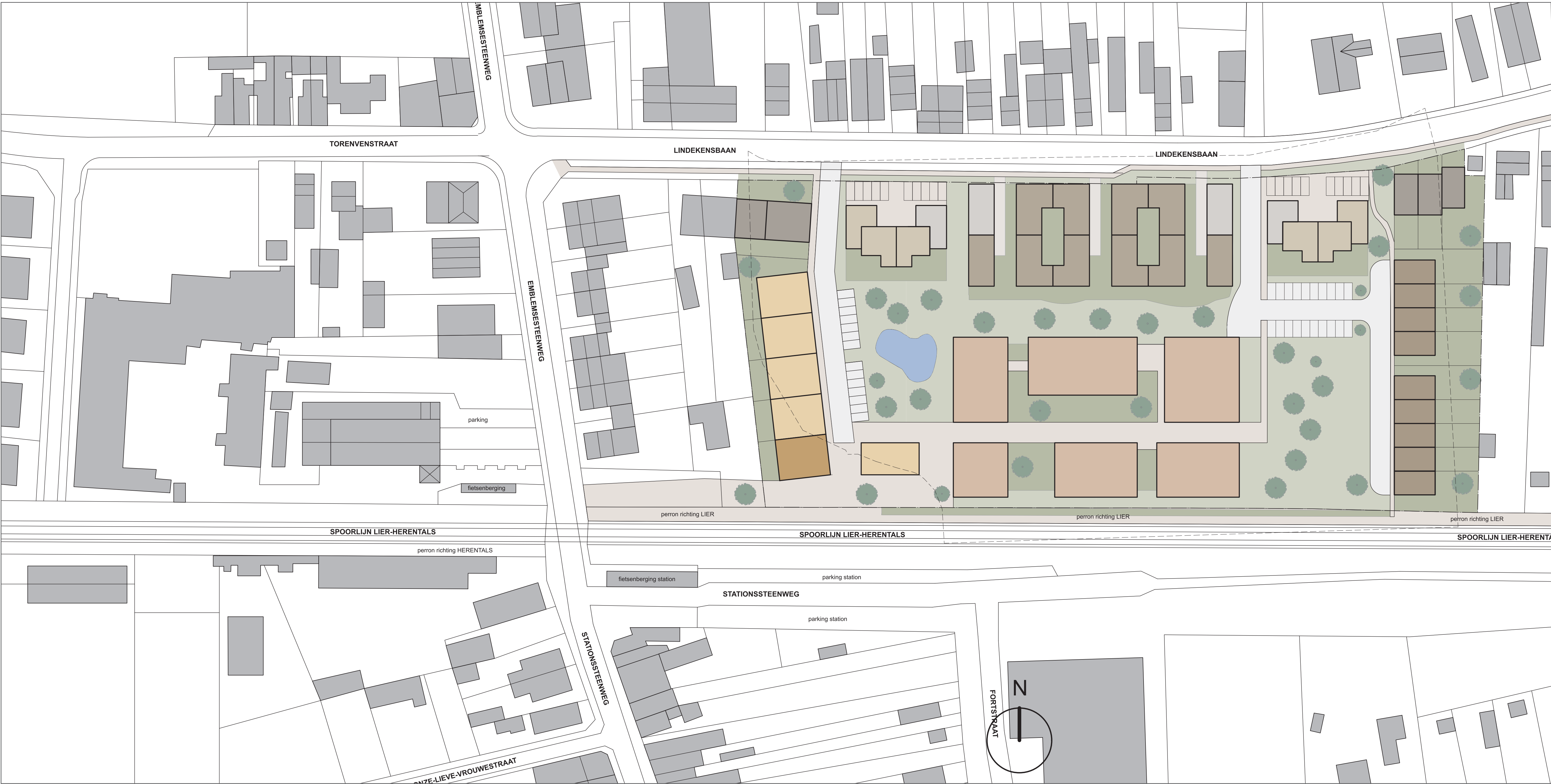
bron: beblooming.nl



... De fietser op de eerste plaats ...

... Een robuust netwerk van ontwikkelingen en trage wegen ...

Alternatief 4B: Wonen en woonzorg met woon-werk units



ALTERNATIEF 4B: WONEN - WOONZORG EN BEDRIJFVIGHEID -woon/werk units-

- TYPE A woningen (afbouw Lindekensbaan)
- TYPE B tuinwoningen
- TYPE C gestapelde woningen
- TYPE D woon -en werkpatio's
- TYPE E handelsruimte
- TYPE F woonzorg complex (ass. woningen)
- TYPE G woon-werk units
- TYPE H kantoorgebouw



bron: c Jeroen-Musch



bron: onbekend



bron: niersman.nl



bron: de architect.nl



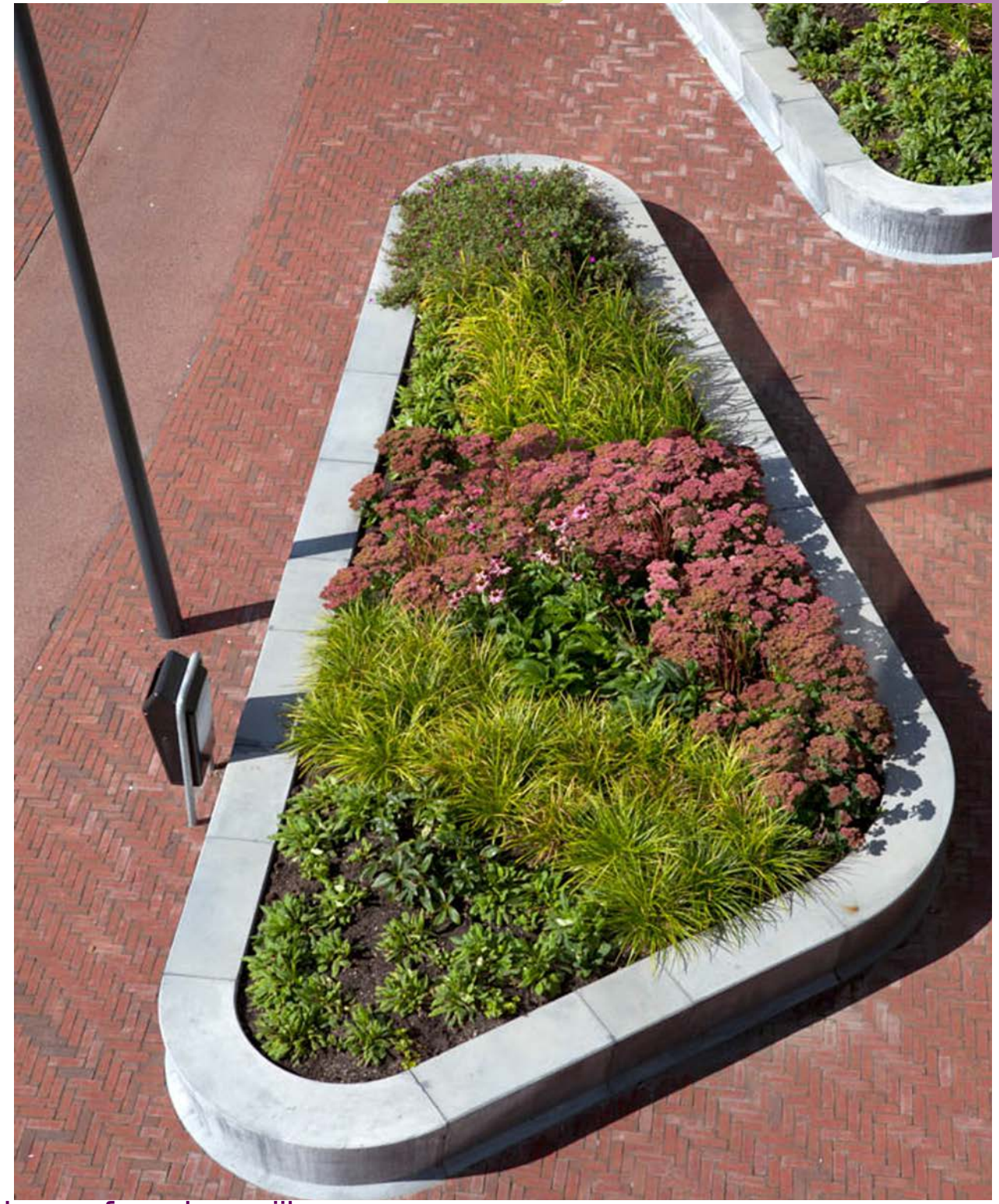
bron: c Lydie Lecarpentier



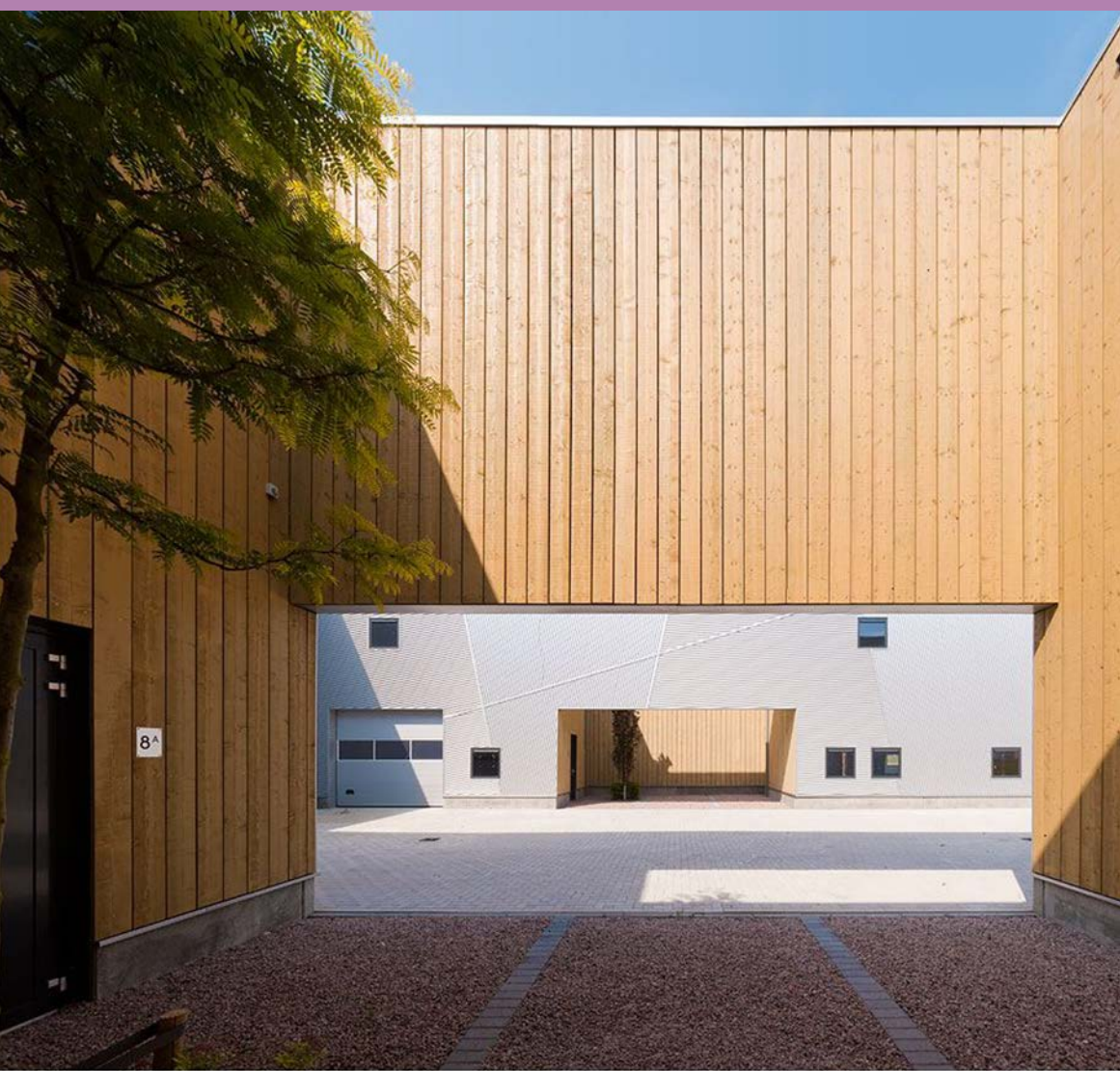
bron: c architecten Coussée & Goris



bron: ruimtemakers.nu



bron: c frans hanswijk



bron: de architect.nl



... De spoorweg als figuur voor de toekomst ...

... Dorpstuinen als nieuwe parksysteem...

Alternatief 4C:

Wonen en woonzorg met bedrijfsverzamelgebouw

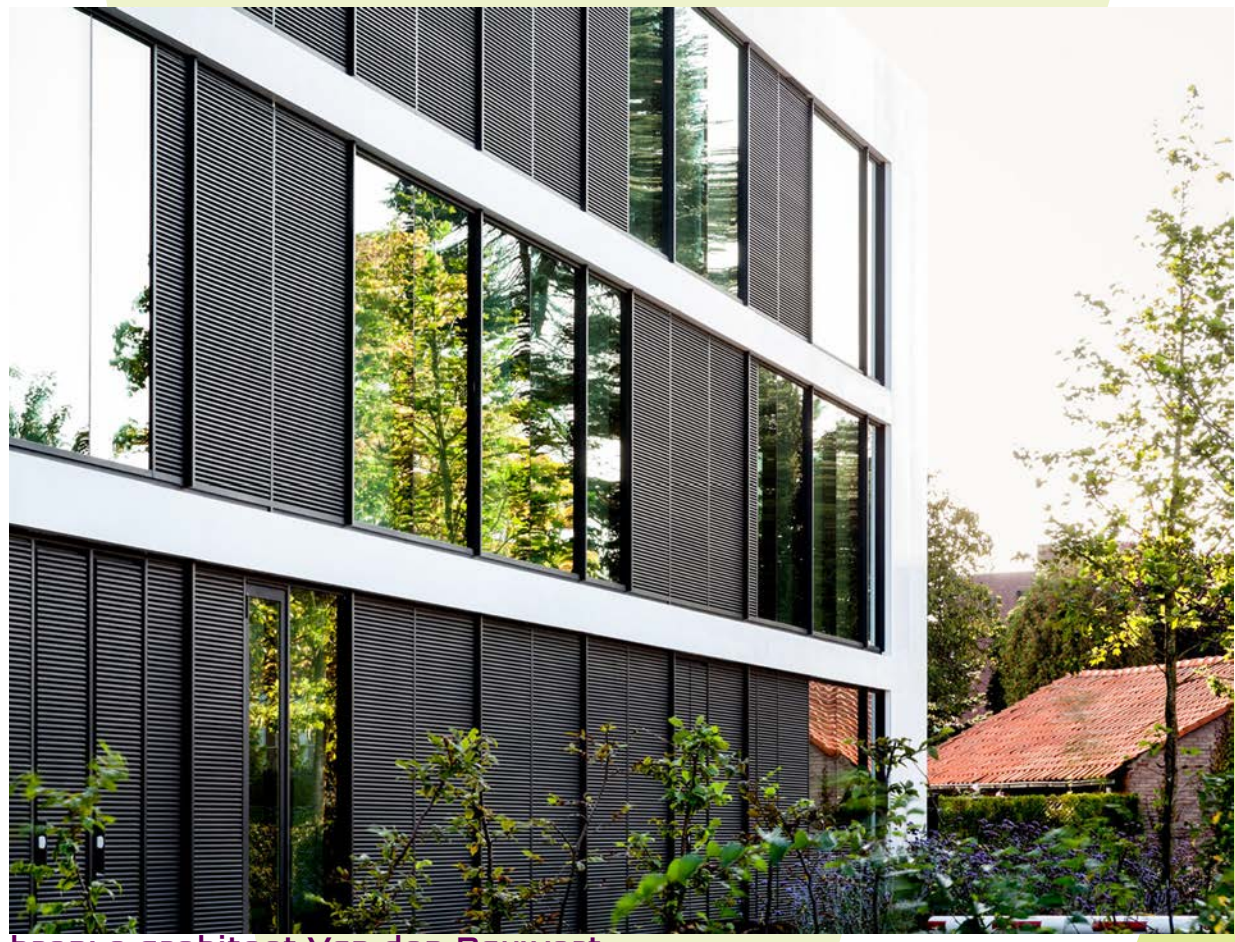


**ALTERNATIEF 4C: WONEN - WOONZORG
EN BEDRIJFVIGHEID
-bedrijfsverzamelgebouw-**

- TYPE A woningen (afbouw Lindekenbaan)
- TYPE B tuinwoningen
- TYPE C gestapelde woningen
- TYPE D woon -en werkpatio's
- TYPE E patiowoningen
- TYPE F woonzorg complex (ass. woningen)
- TYPE G bedrijfsverzamelgebouw
- TYPE H kantoorgebouw



bron: onbekend



bron: c architect Van den Pauwert



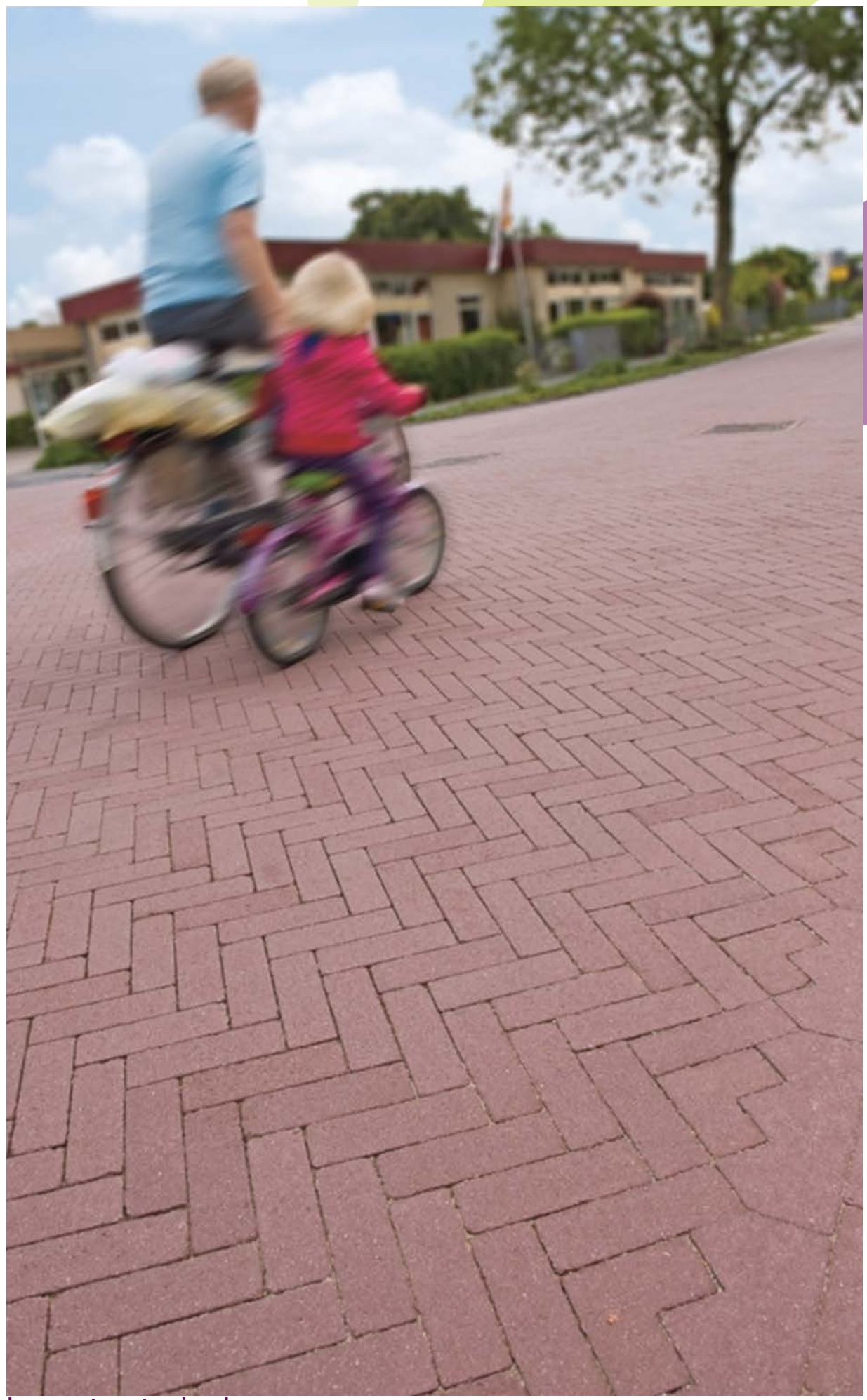
bron: c architect Van den Pauwert



bron: onbekend



bron: onbekend



bron: strategie.nl



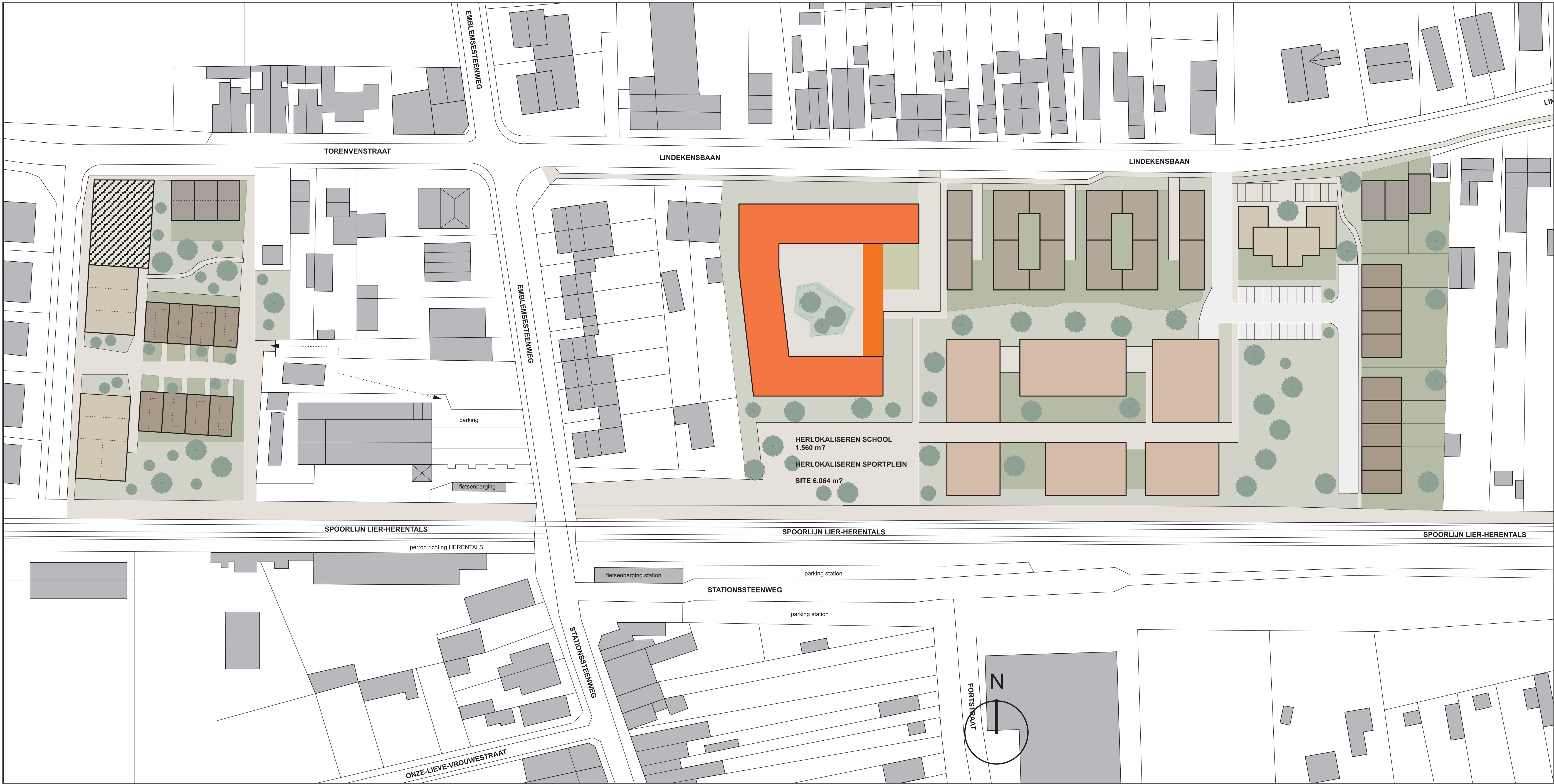
bron: c Meta architecten

... Het einde van de verkaveling ...

... Een sterke focus op de lokale economie...

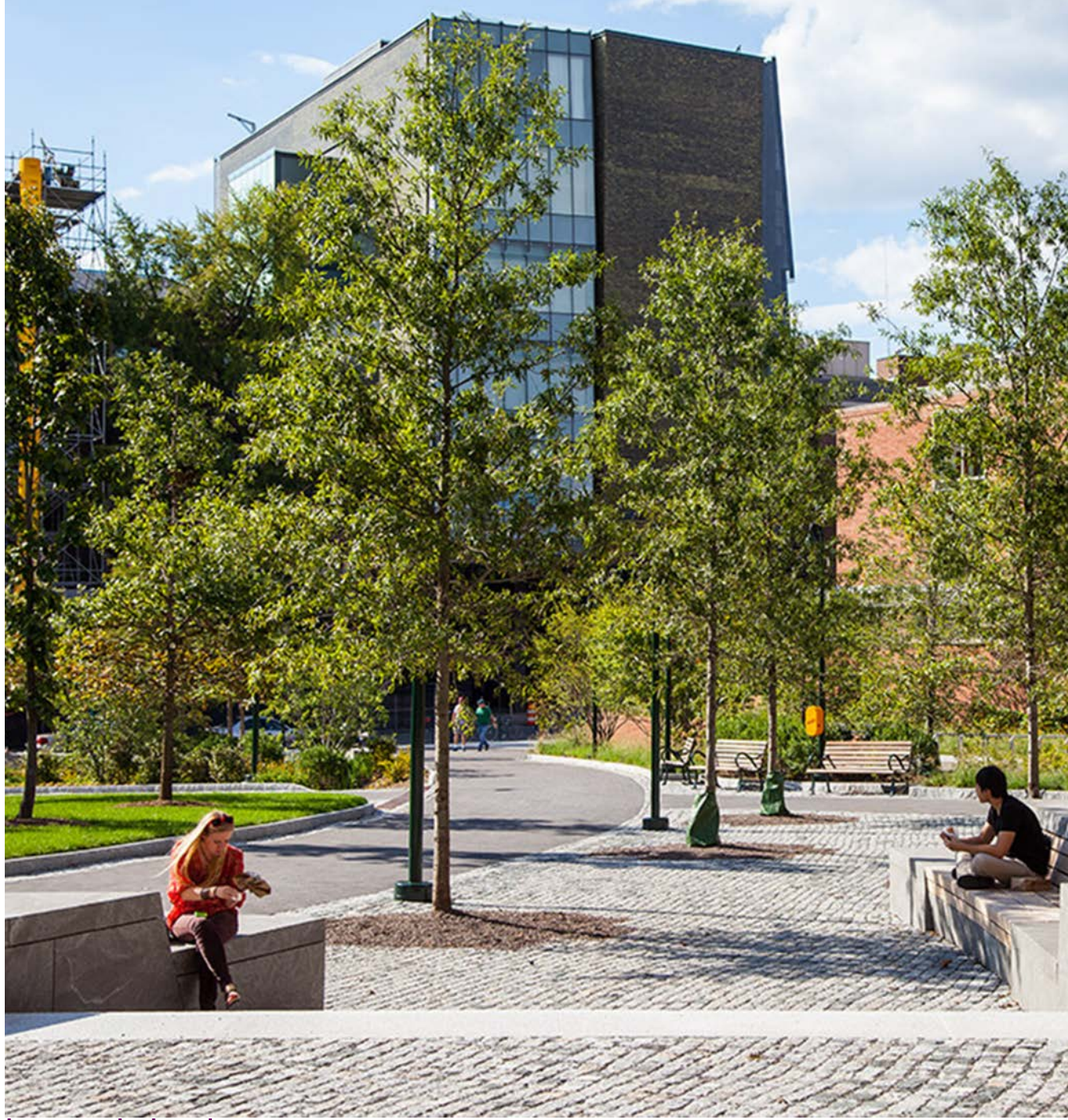


Alternatief 5: Wonen en woonzorg en herlokalisering van school



ALTERNATIEF 5: WONEN - WOONZORG EN HERLOKALISERING VAN SCHOOL

- TYPE A woningen (afbouw Lindekenbaan)
- TYPE B tuinwoningen
- TYPE C gestapelde woningen / appartementen
- TYPE D woon -en werkpatio's
- TYPE E woonzorg complex (serviceflats)
- TYPE F herlokalisatie school 1.560m²
- ZONE G herlokalisatie parochiehuis 470m²



... De doortocht als hefboom voor leefbare dorpskern ...

... De dorpsvriendelijke gevels

Denkt u mee?



Wat is uw mening?

- Wat zijn uw ideeën of aandachtspunten voor de invulling van de publieke ruimte op de site Lindekensbaan?
- Wat vindt u van de alternatieven?
- Wat zijn uw aandachtspunten voor het geïntegreerd onderzoek?

Laat van u horen!

Publieke raadpleging alternatievenonderzoeksnota van 1 tot en met 30 juni 2018

De alternatievenonderzoeksnota is in te kijken op het gemeentehuis na afspraak.

Voor verdere inlichtingen kan u contact opnemen met Nick Denisse via tel. 03 410 02 11.

Opmerkingen dient u uiterlijk op 30 juni 2018 in:

- via een brief aan het gemeentebestuur
- of via mail naar nick.denisse@nijlen.be

Meer informatie?

Neem een kijkje:

- <https://www.nijlen.be/complex-project-lindekensbaan>
- <https://www.nijlenmorgen.be>

Of neem contact met:

Nick Denisse

Klantenadviseur – Team Dienstverlening

T 03 410 02 11

M nick.denisse@nijlen.be