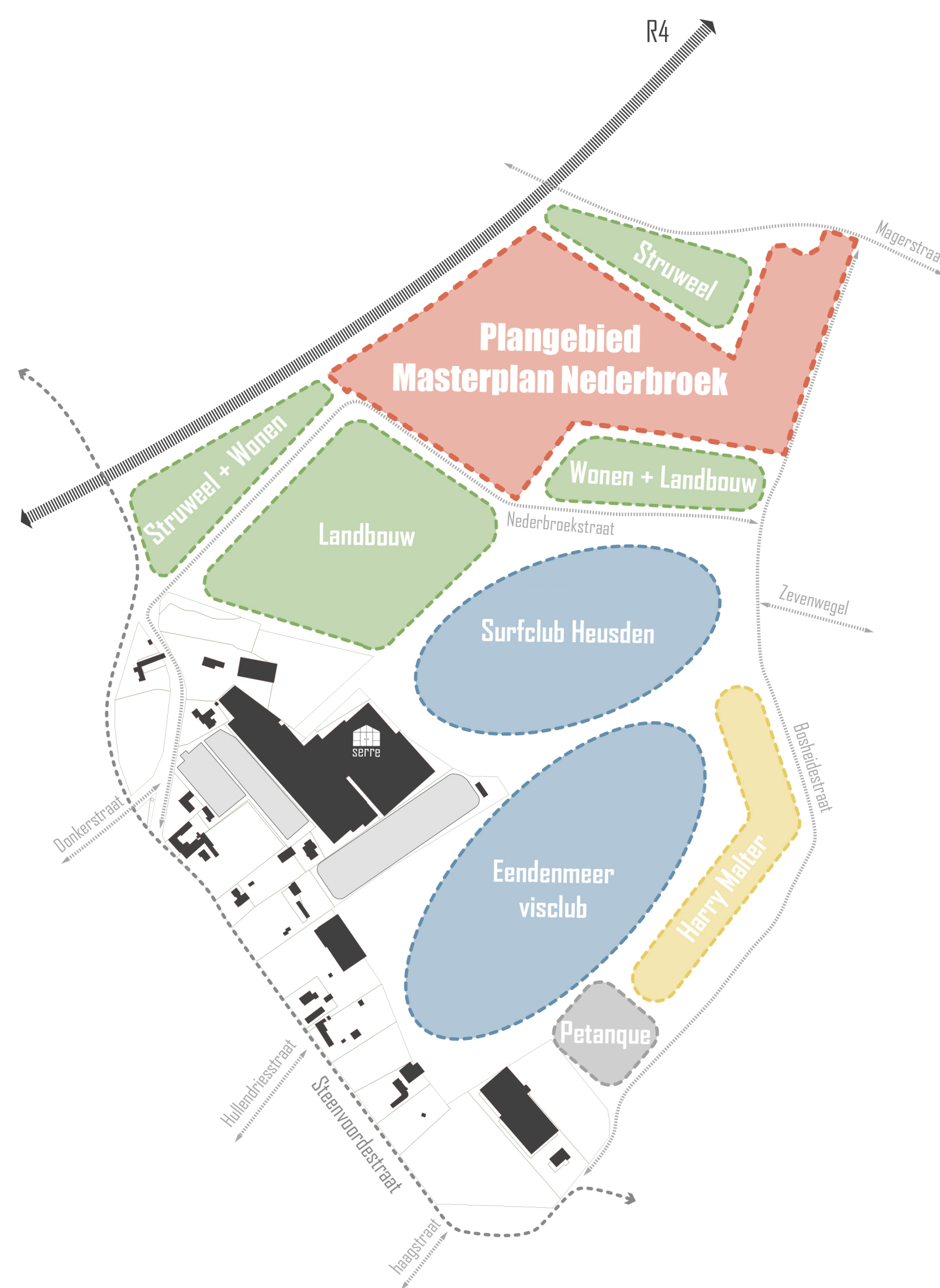
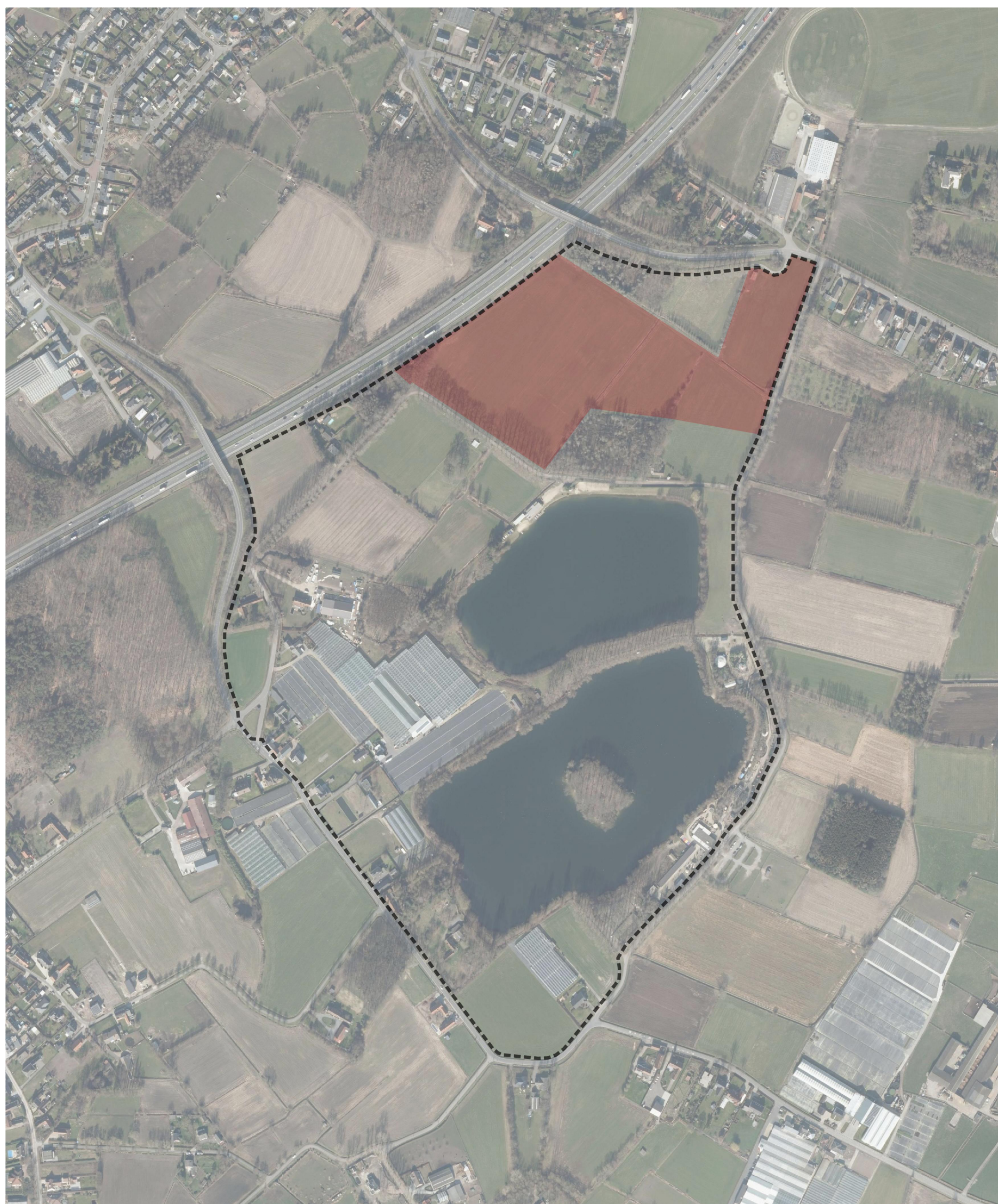
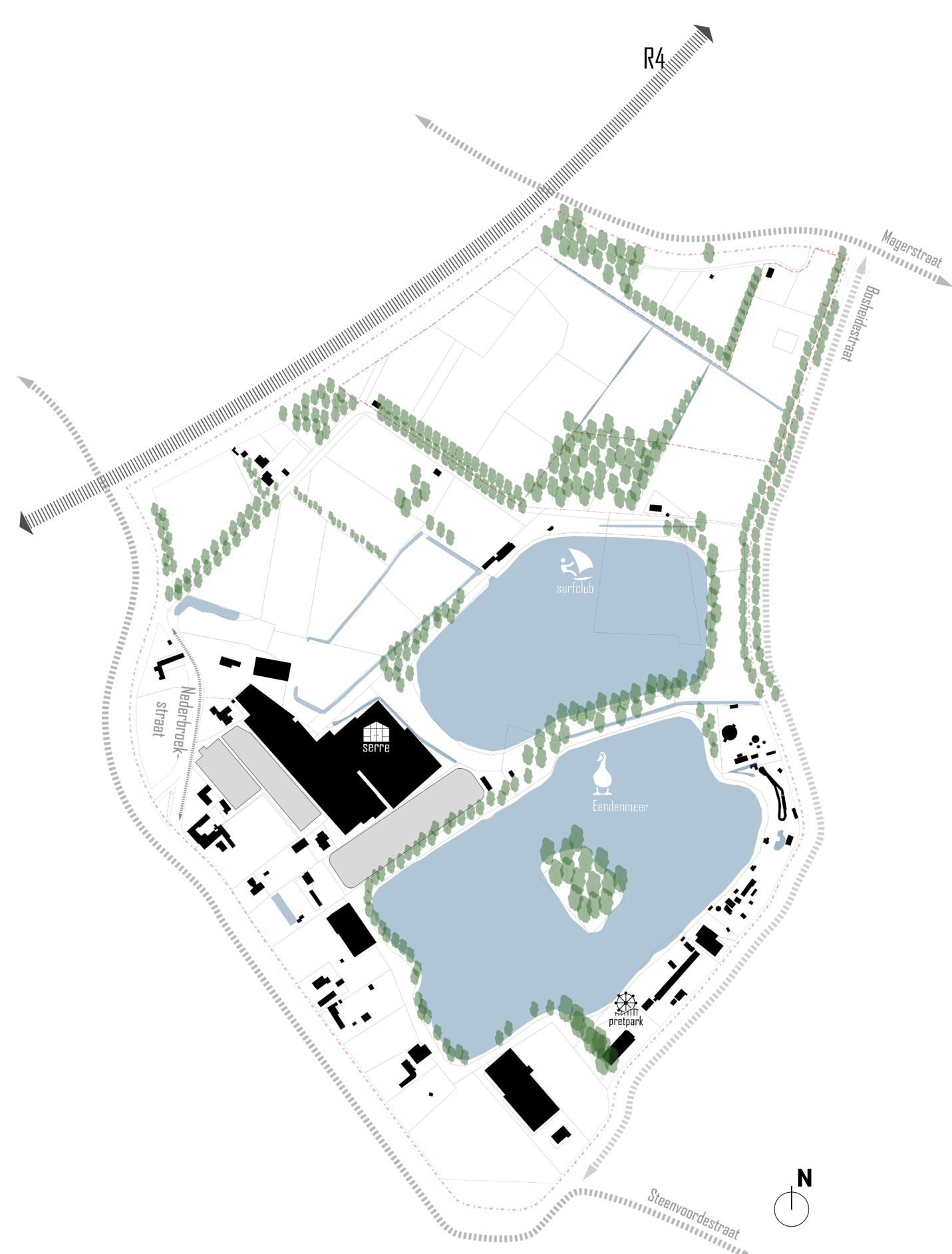


1. PROCES OP TWEE SCHAALNIVEAUS



Tijdens de eerste zoektocht naar aanknopingspunten op het terrein werd het al snel duidelijk dat de grote kwaliteit terug te vinden is binnen de landschappelijke sfeer. Zowel het plangebied als de omliggende omgeving wordt gekenmerkt door een agrarische structuur omzoomd met landschapselementen als bomenrijen, grachten, struwelen en boszones. Vanuit een eerste lezing van het gebied leek het evident om het voorgestelde plangebied te kaderen binnen een ruimere groene/landschappelijke structuur. Op die manier werd voorgesteld om het plangebied -waarvoor het masterplan opgemaakt werd- te verruimen tot een studiegebied om op die manier een toekomstvisie uit te bouwen die voorbij de grenzen van het plangebied kijkt. De vele opportuniteiten binnen het studiegebied kunnen op die manier beter verbonden worden tot een geïntegreerde ruimtelijke invulling. **Door de ruimtelijke context te betrekken in de visievorming van Nederbroek kan de omgeving samen instaan voor de noden en wensen van de toekomst.**

2. RUIMTELIJKE ANALYSE VISIE VAN PLANGEBIED BINNEN STUDIEGEBIED



lappendeken van LANDSCHAP, WATER EN RECREATIE

Het plangebied samen met zijn nabije omgeving kan gezien worden als een combinatie van verschillende activiteiten die samen gesitueerd zijn binnen een rurale context. Zowel de bestaande activiteiten alsook de doelstelling van het masterplan zorgen voor recreatieve/sportieve aantrekkingspunten. Het private karakter van de verschillende functies is op dit moment dominant en zou doormiddel van een grotere toegankelijkheid/connectiviteit kunnen aangepakt worden. Daarbij is het van belang dat het private- en eigen karakter van de diverse activiteiten gerespecteerd wordt, waarbij de toegankelijkheid ook omheen de verschillende activiteiten kan georganiseerd worden. De huidige situatie is incoherent en kan dus ook nog niet als één geheel beschouwd worden.

uitbreiding van recreatieve cluster + attractieve punten

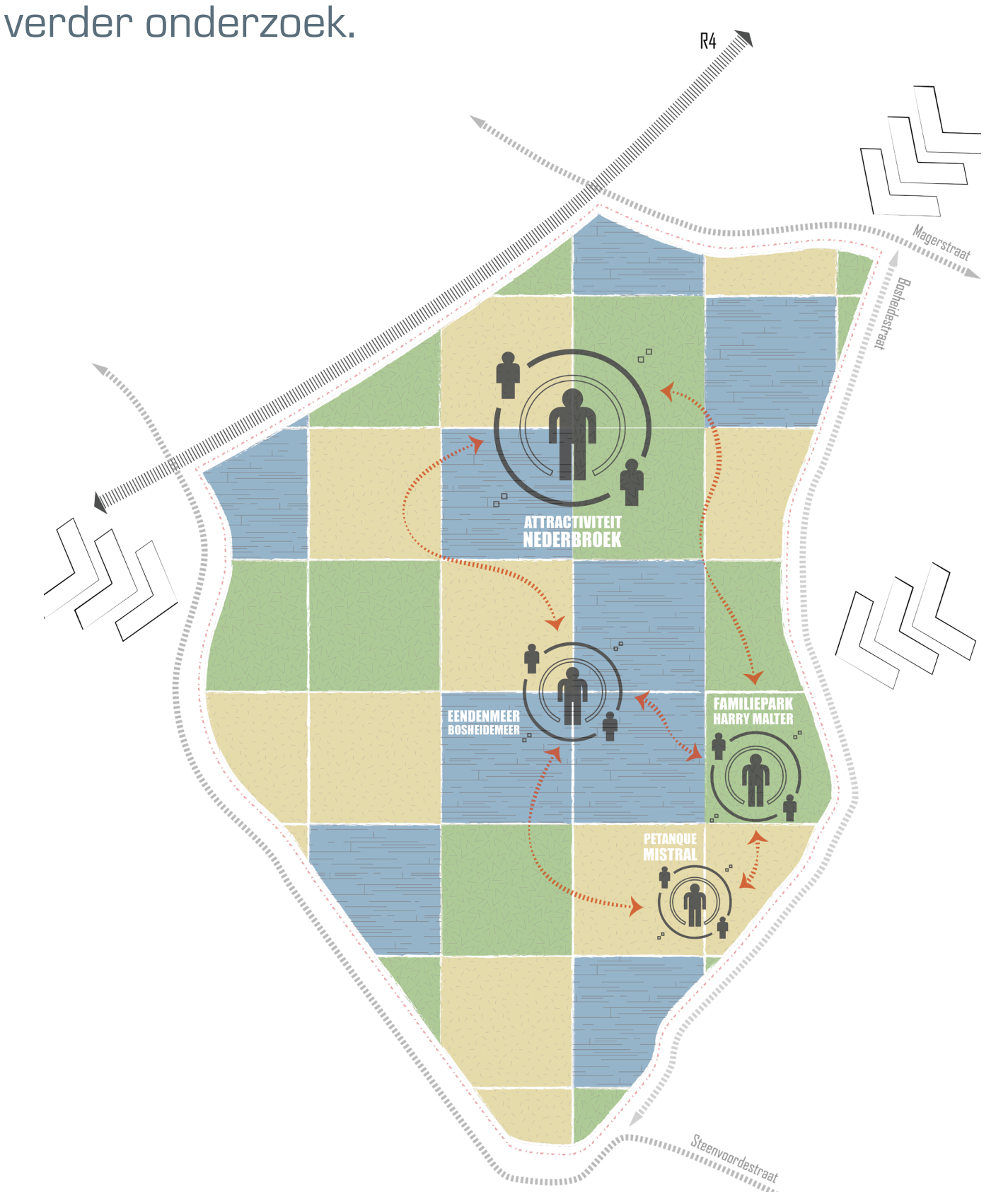
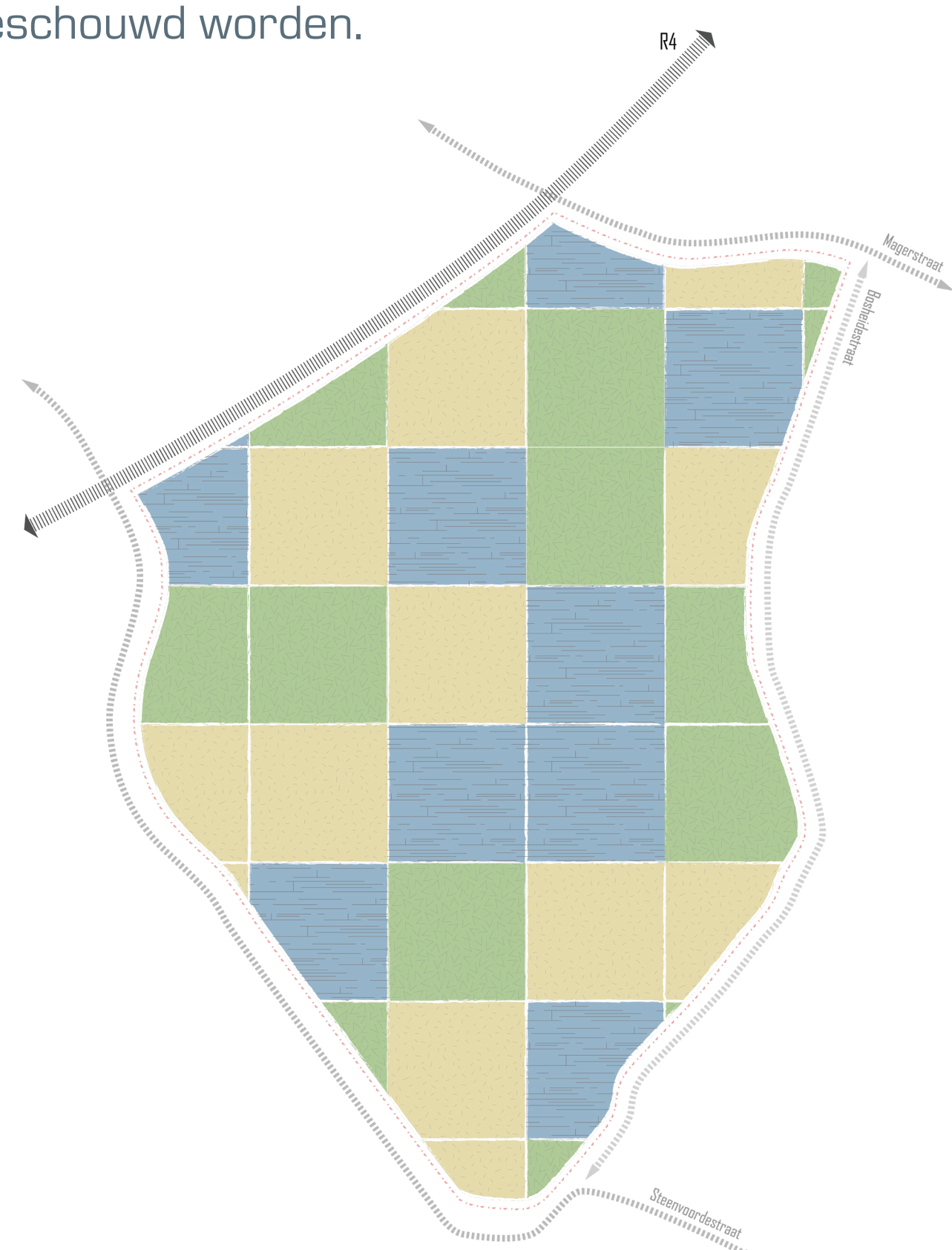
Naast het uitbouwen van een gedifferentieerd lappendeken moet het ook de ambitie zijn om doormiddel van het masterplan 'Nederbroek' een nieuwe/bijkomende attractieve pool te creëren, waarbij voldoende rekening gehouden wordt met het rurale karakter van de omgeving en het studiegebied zelf. De publieke toegankelijkheid van de nieuwe attractieve zone moet daarbij toonaangevend zijn en dit in verhouding met de bestaande situatie. Het plangebied kan op die manier fungeren als katalysator voor de bestaande structuur. Op die manier ontstaan er verschillende attractieve punten verdeeld over het volledige studiegebied. Elk punt kent zijn eigen karakter en behoudt zijn eigenheid maar de verschillende zones moeten compatibel ontwikkeld worden. Het is de bedoeling dat de nieuwe pool de bestaande gaat ondersteunen, versterken en misschien zelfs gaat faciliteren.

activeren van interne connecties tussen attractieve punten

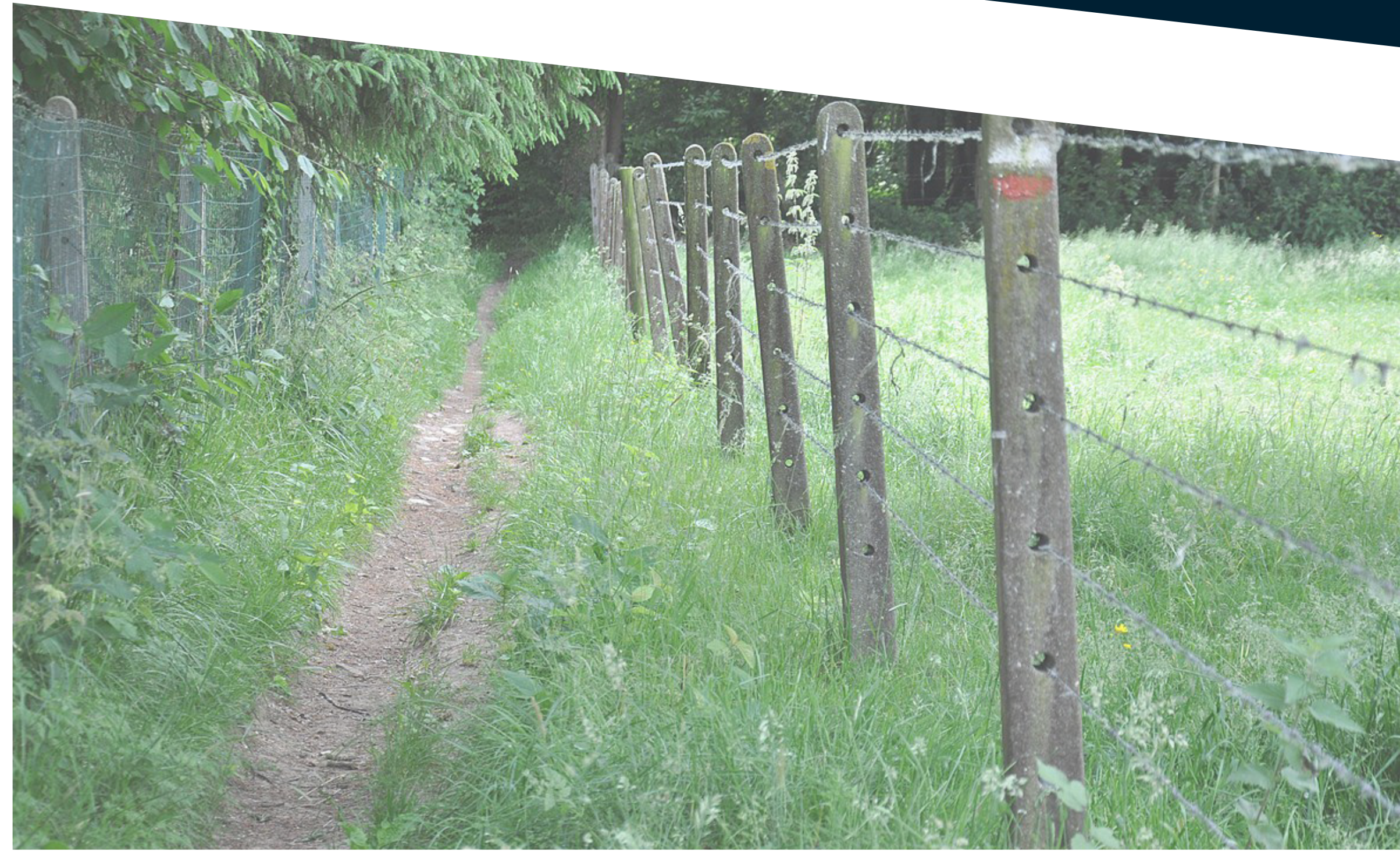
De interne verbindingen laten zich vertalen op het terrein waarbij een autovrije rondgang mogelijk kan gemaakt worden. De verschillende rode pijlen op het plan tonen wat de (indicatief) meest interessante verbindingen zouden kunnen zijn. Zo kan er gestart worden ter hoogte van de Magerstraat richting het zuidelijke deel van het plangebied. Zonder het private karakter van de surfclub te verstoren bestaat de mogelijkheid om rond de surfvijver de rondgang verder te zetten richting het Eendenmeer. Rond het Eendenmeer is een pad aanwezig die vroeger volledig toegankelijk was, wat de haalbaarheid wel degelijk aantoont. De meest zuidwestelijk ingetekende pijl maakt de connectie mogelijk met de Steenvoordestraat. De voorgestelde rondgang staat gelijk aan een omloop van ongeveer 2.5 kilometer waarbij verschillende lussen mogelijk zouden zijn. Deze opportuniteit kan verder onderzocht worden.

activeren van interne connecties tussen attractieve punten

Het plangebied, waarvoor het masterplan werd opgemaakt kadert hier binnen het studiegebied en zal zorgen voor een bijkomende verkeersgeneratie. Het landelijke, rustige en recreatieve karakter van de plek moet maximaal bewaard blijven. Daarom wordt geopteerd om het bestemmingsverkeer, gegenereerd door de activiteiten binnen het masterplan meteen af te wikkelen ter hoogte van de Magerstraat. Op die manier worden de omliggende straten maximaal gevrijwaard van bijkomend verkeer. Er kunnen verschillende verkeersmaatregelen genomen worden om de toekomstige verkeerssituatie in de Magerstraat veilig te laten verlopen. Dergelijke alternatieven kunnen meegenomen worden binnen toekomstige ontwikkelingsplannen maar maken ook deel uit van verder onderzoek.



3. CONCLUSIE VISIE STUDIEGEBIED



Door op mesoschaal verder op zoek te gaan naar aanknopingspunten die het masterplan mee kunnen gaan definiëren, op kaart zetten en in het bijzonder te versterken, is gebleken dat er heel wat potenties aanwezig zijn. De grote troef van het masterplan ligt hem dan ook in het voorzien van mogelijke connectiepunten waar later kan op ingespeeld worden. Ook het vrijwaren van het landelijke, rustige en autoluwe karakter van het studiegebied (met uitzondering van de randen) is bijzonder belangrijk bij de verdere ontwikkeling van het plangebied. Het masterplan kan binnen zijn eigen contour inzetten op een rondgang maar de grote kwaliteit zit hem net in het feit dat de rondgang kan ingezet worden als recreatieve lus doorheen het studiegebied. Dit kan in de hand gewerkt worden met een minimum aan investering. Een olifantenpad of verschillende olifantenpaadjes kunnen al voldoende zijn om de aanwezige attractieve clusters met elkaar te verbinden.

De mesoschaal en het ingetekende studiegebied moet gezien worden als langetermijndoelstelling waarbinnen er stapsgewijs kleine aanpassingen uitgevoerd worden. Om klaar te zijn voor de toekomst is het belangrijk om het masterplan nu al te voorzien van die connectiepunten. Het betrekken van de verschillende (aanwezige) activiteiten verhoogt de aantrekkingskracht en betekent een win-winsituatie voor alle partijen. Door een grondige analyse op mesoschaal is het mogelijk om de ruimtelijke inpasbaarheid van het plangebied te optimaliseren. Het masterplan fungeert dus als puzzelstuk binnen zijn ruimere context en moet naadloos aansluiten bij de aanpalende bestaande toestand.

“De grote troef van het masterplan zit hem in de opportuniteit tot realisatie van interne connecties tussen de verschillende attractieve plekken.

De trage wegverbindingen, olifantenpaden kunnen doorheen geprivatiseerde weilanden gerealiseerd worden.”

4. RUIMTELIJK ANALYSE EN VISIE PLANGEBIED

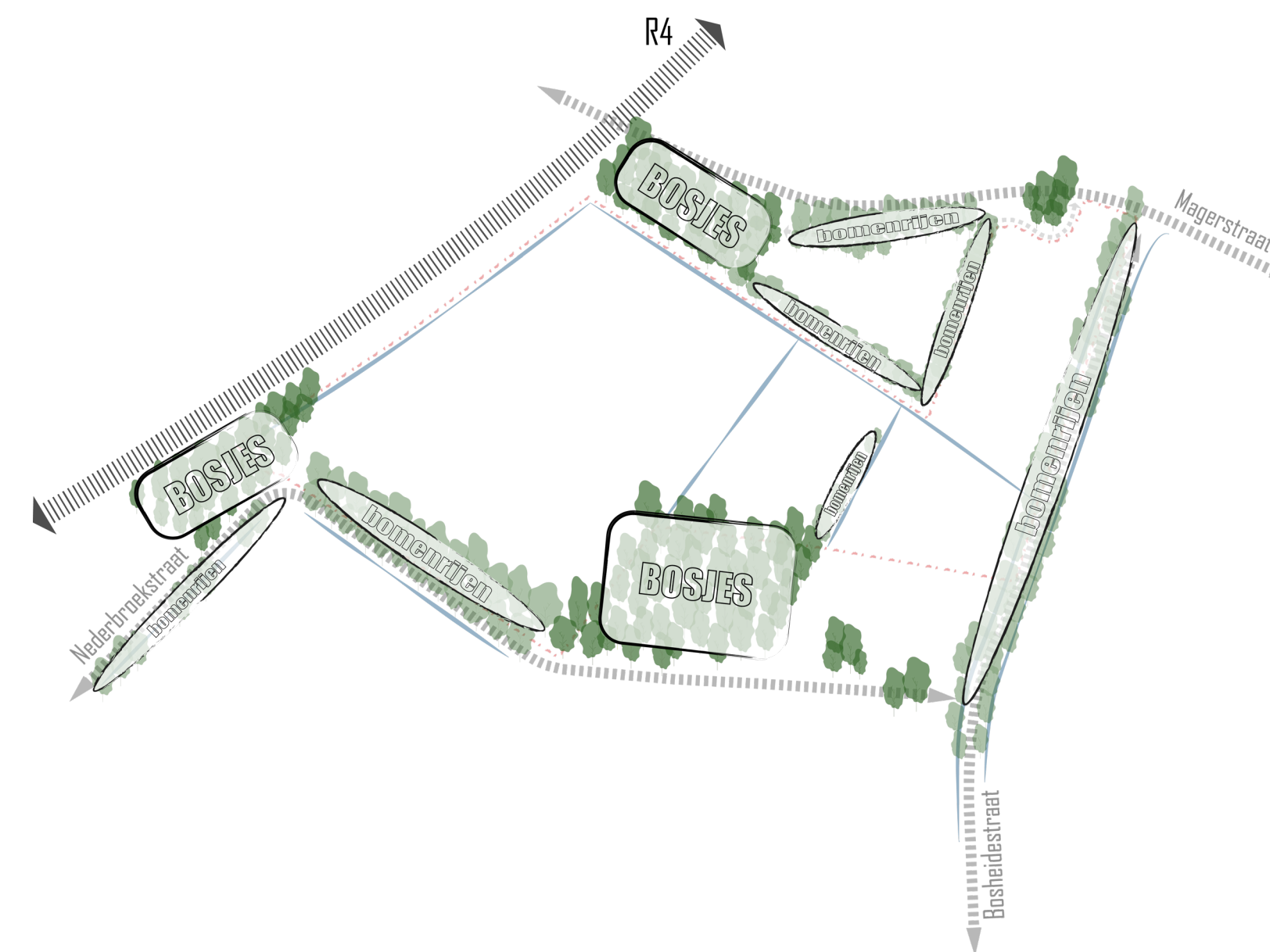
I. ANALYSE BESTAANDE TOESTAND

a. BESTAANDE GROENBLAUWE STRUCTUUR



Het plangebied laat zich voornamelijk kenmerken door de lijnvormige en vlakvormige, groenblauwe structuur. Binnen de contour van het plangebied is heel erg weinig aanwezig. Zo zijn vijf grachten aanwezig die hier en daar wel extensieve begroeiing vertonen. Voor de rest is het terrein volledig vrij van bebouwing en/of beplanting. Het terrein werd voormalig beheerd als hooiland. De contour wordt omzoomd door bosschage (bomengroepjes) en/of diverse bomenrijen

b. TYPE VOORKOMENDE GROENVORMEN



Aansluitend op de groenblauwe structuur worden op bovenstaande kaart de meest voorkomende groenvormen gedefinieerd. De kleine bosschages bestaan uit zowel hoogstambomen als onderbegroeiing. Binnen de contour van het plangebied komt één lijn houtachtige beplanting voor, die gecombineerd is met een grachtenstructuur. Dit is de enige houtachtige beplanting (naast het grasland beheer) die zich binnen de contour van het masterplan bevindt. **De natuurlijke opdeling van het terrein is dan ook beeldbepalend.**

II. VISIE PLANGEBIED NA ANALYSE BESTAANDE TOESTAND

1. VERSTERKEN VAN GROENBLAUWE STRUCTUUR



▶ door te vertrekken vanuit de bestaande context

De bestaande structuur binnen het plangebied kan verder uitgebouwd en versterkt worden waardoor een soort van natuurlijk gridpatroon kan ontstaan. De grachten en houtkanten kunnen verder ingezet worden als natuurlijke, lijnvormige structuren die het terrein verder opdelen. Het conceptueel uitbreiden van grachten, houtkanten en bomenrijen staat gelijk aan een indicatieve weergave hoe het terrein verder kan gaan evolueren in een soort van natuurlijke kamerstructuur. Deze eerste aanzet tot visie moet verder verfijnd worden om de toekomstige, gewenste functies binnen een dergelijke structuur zo goed mogelijk te integreren.

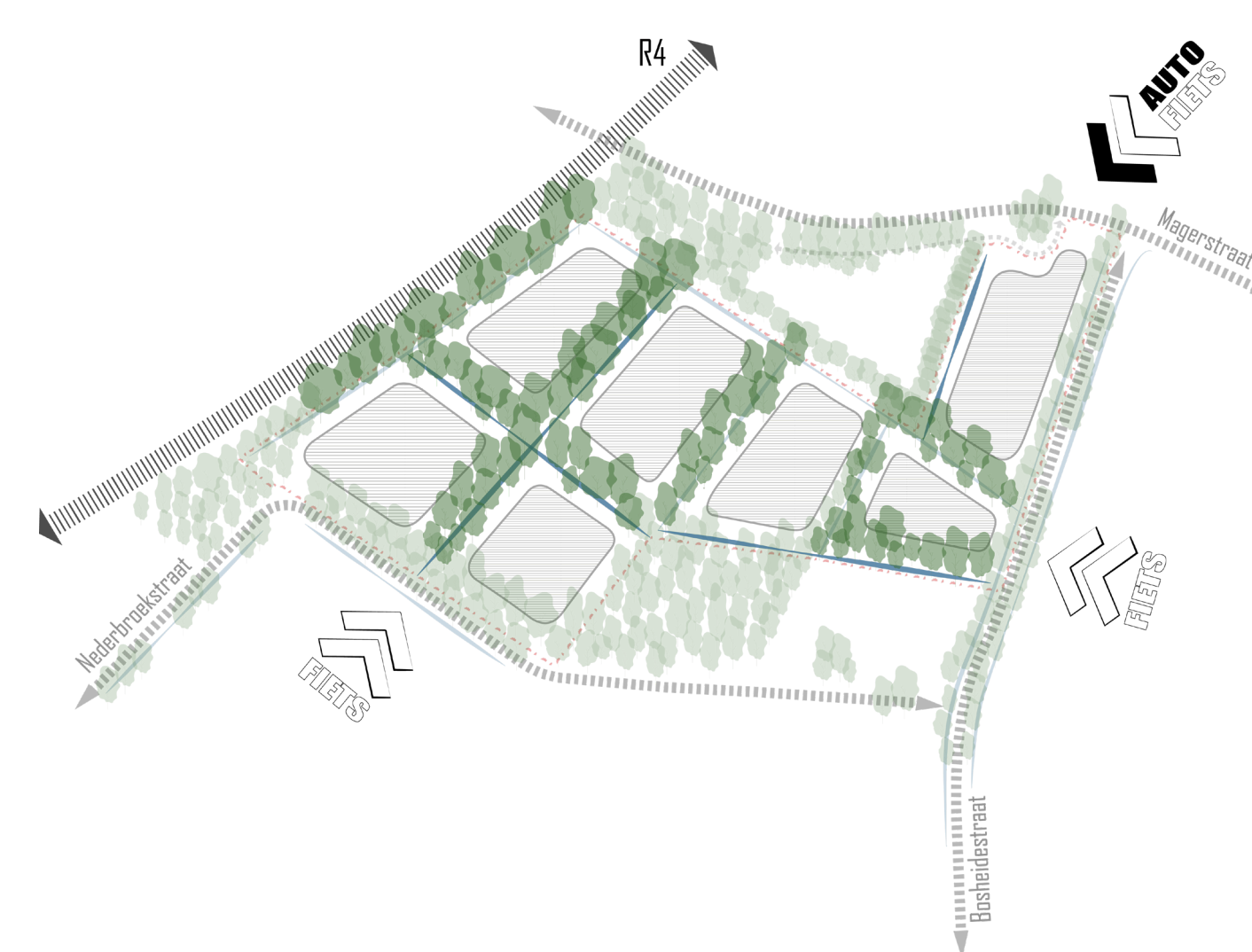
2. CREEREN VAN DIVERSE SFERKAMERS



▶ met individueel karakter binnenin groenblauw netwerk

Binnen de afgebakende, natuurlijke structuur is het mogelijk om een soort van parkstructuur te creëren waarbij verschillende identiteiten ontstaan. Door het terrein op te delen in verschillende sferkamers kunnen ook verschillende functies ondergebracht worden zonder meteen in elkaars vaarwater terecht te komen. Het is de bedoeling om een ruimtelijk, samenhangend geheel neer te poten waarbij uiteenlopende activiteiten worden verbonden via groenelementen. De natuurlijke structuur kan gezien worden als lijmmiddel tussen de diverse sferkamers. Het moet in de toekomst mogelijk blijven om, afhankelijk van de functie sferkamers al dan niet samen te nemen.

3. HOOFDONTSLUITING OP BASIS VAN OMLIGGENDE STRUCTUUR



▶ met opsplitsing van traag en gemotoriseerd verkeer

Binnen de visie van het grotere studiegebied wordt de Magerstraat ook als meest geschikte ontsluitingsweg aangeduid. Aangezien het plangebied grenst aan de Magerstraat blijft ook hier de visie binnen de microschaal gelijklopend. Zowel gemotoriseerd als traag verkeer kennen hun hoofdtoegang langsheen de Magerstraat. Het plangebied zoekt zoveel mogelijk aanknopingspunten om het gebied te ontsluiten. De enige zijde waarbij ontsluiting onmogelijk is, is ter hoogte van de R4. De ontsluitingsmogelijkheden ter hoogte van de Bosheidestraat kunnen aansluiten op een rondgang van het studiegebied of verder uitlopen richting Laarne via de Zevenwegel.

3. GROENE/RECREATIEVE CONNECTIE TUSSEN SFERKAMERS



▶ met aaneenschakeling van diverse sferen langsheen doorlopende as

Naast de hoofdverbinding is het van cruciaal belang om de verschillende sferkamers zoveel als mogelijk te laten samenvloeien doormiddel van interne connecties. Dit faciliteert het ontstaan van synergiën tussen de verschillende functies waardoor ook meervoudig ruimtegebruik mogelijk is. De creatie van een verbindende parkstructuur staat hierin centraal. Het plangebied treedt op als een natuurlijk ogende, groene ruimte met een sociaal, sportief-alsook recreatief karakter die ten dienste staat van zowel de georganiseerde als de niet-georganiseerde sporter. Tenslotte biedt de trage verbindingen een verkeersveilig alternatief voor het bestaande wegennet.

5. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

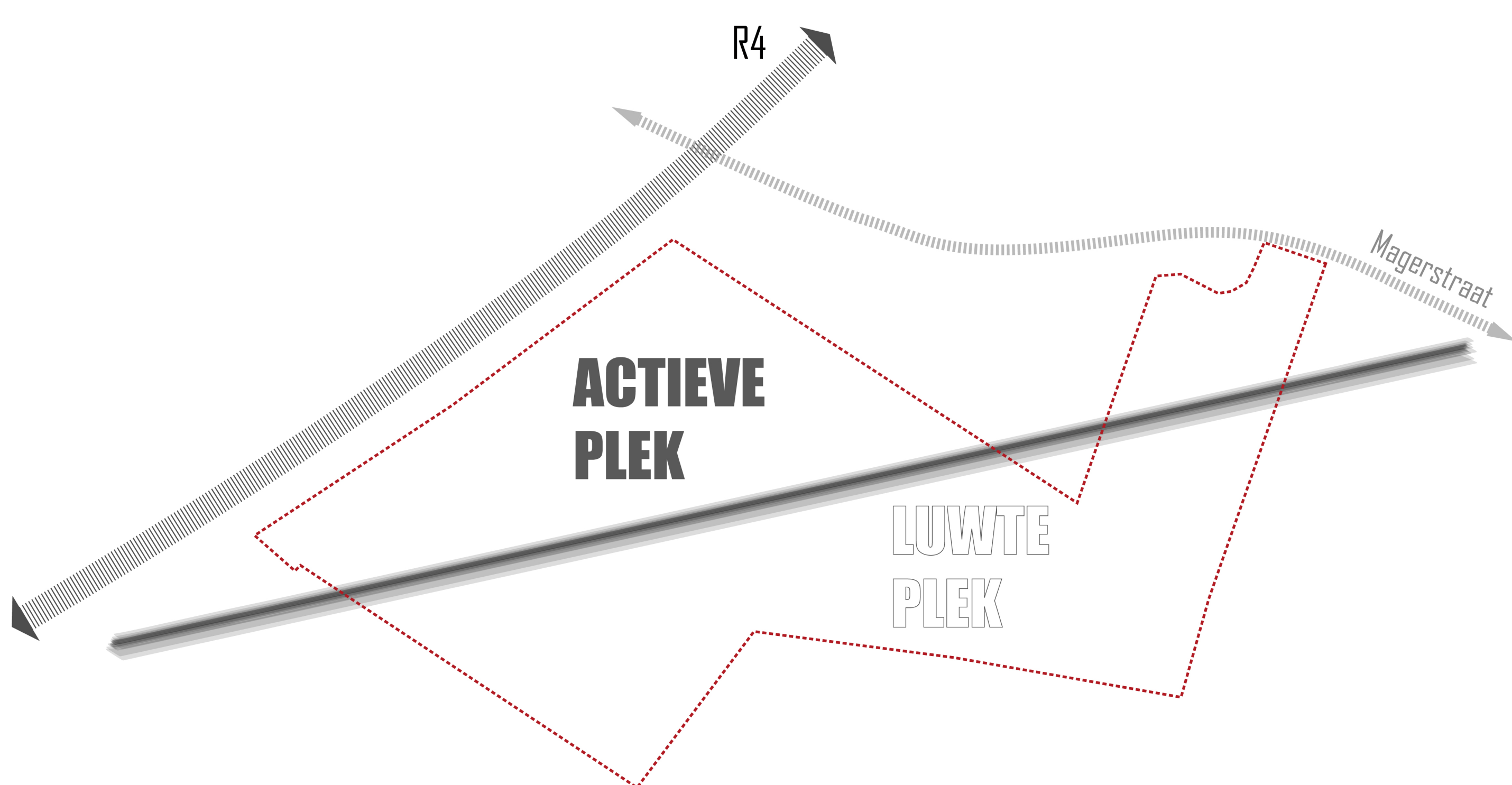
- I** Er dient een ononderbroken groenverbinding gerealiseerd te worden tussen de Magerstraat en de Nederbroekstraat;
- II** De hoofdtoegang langsheen de Magerstraat moet zo recreatief mogelijk ingevuld worden;
- III** Harde infrastructuur (gebouwen en verharding) dient maximaal gebundeld te worden;
- IV** Bundeling van geluid- en licht producerende infrastructuur wordt als evidentie aanzien.



“NA ANALYSE, MAAR VOORNAMELIJK NA HET BETREDEN/BELEVEN VAN HET PLANGEBIED EN DIT IN ZIJN BESTAANDE VERSCHIJNINGSVORM, WERDEN DE INDRUKKEN TOT CONCEPTEN OMGEVORMD”

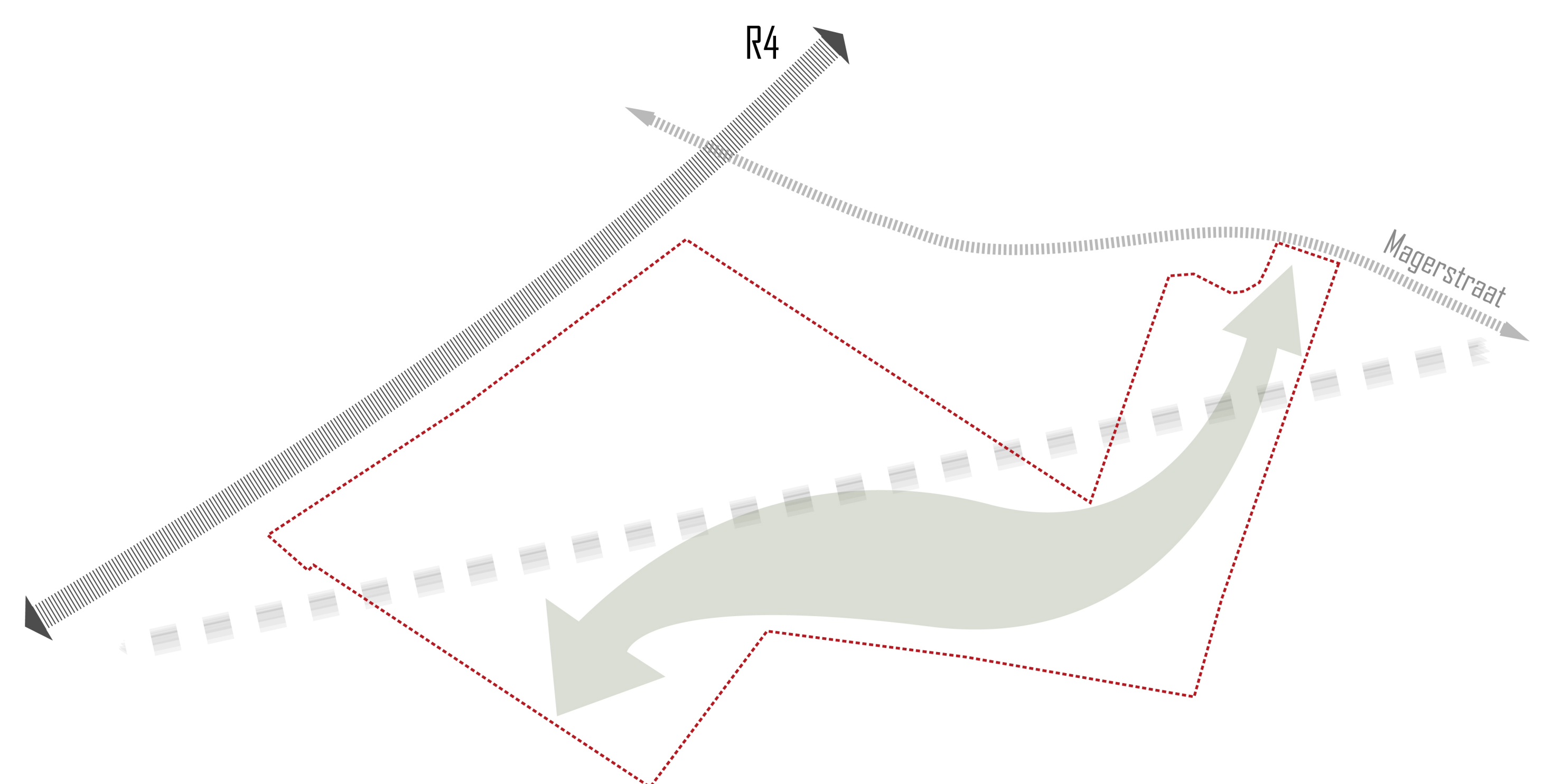
6. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

I. GEEST VAN DE PLEK



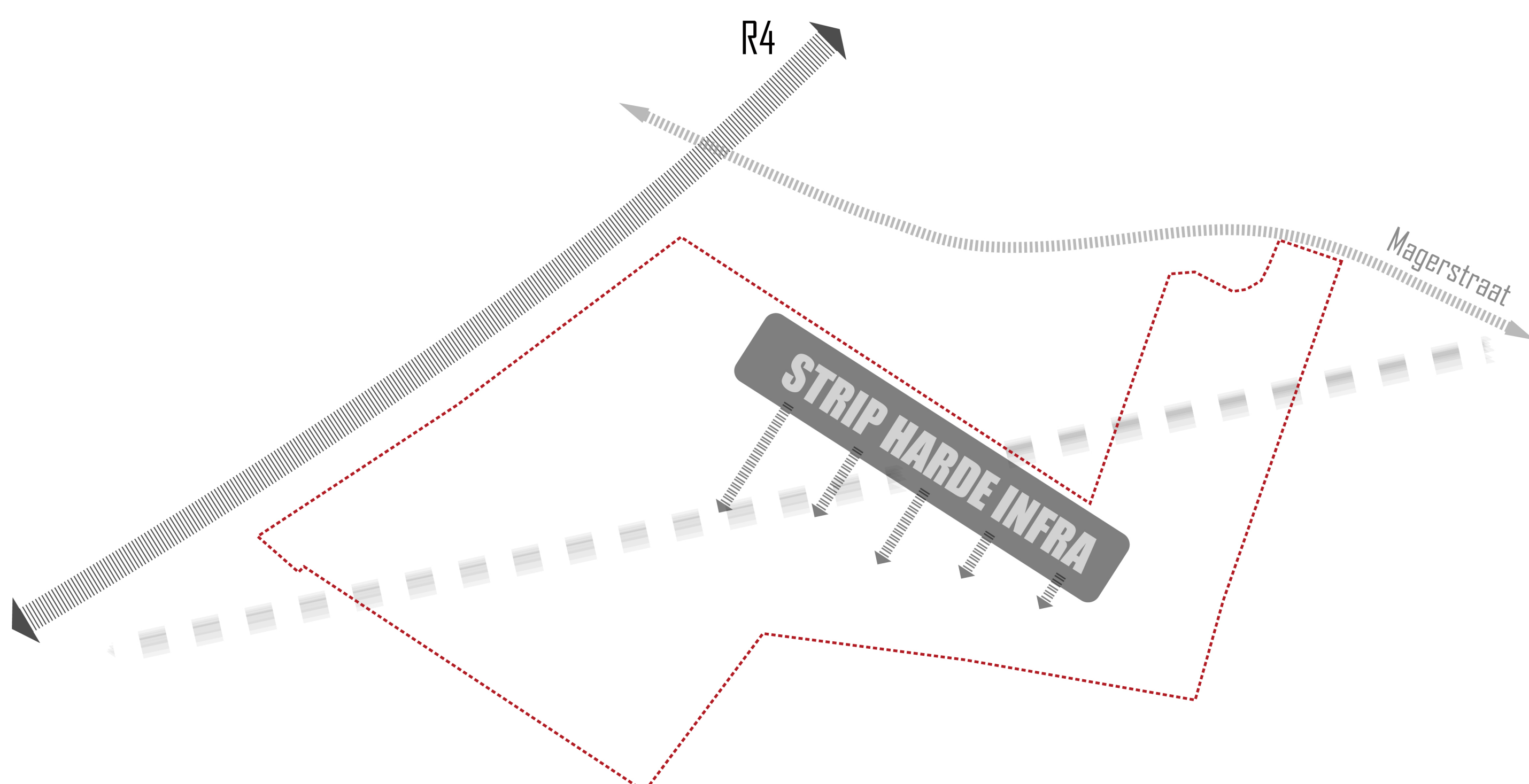
De noordelijke kant is de zone waar het terrein de meeste hinder ondervindt van de aanwezige harde infrastructuur. Naarmate men zich verplaatst richting het zuiden -en dus ook logischerwijs meer centraal in het gebied- wordt het rustiger en komt het gevoel van een natuurlijke omgeving meer tot uiting. Op die manier kunnen we de zone langsheen de R4 alsook langsheen de Magerstraat gaan beschouwen als **ACTIEVE PLEK**. Deze plek zal ingezet worden voor meer harde infrastructuur maar ook voor functies die minder samengaan met een natuurlijke/rustgevende setting. De meest zuidelijk gesitueerde zone daarentegen wordt dan meer als zachte, rustige of **LUWTE PLEK** beleefd. De zone onder de arbitrair ingetekende scheidingslijn (die in realiteit nooit zo recht zal zijn) wordt in de zin van natuurbeleving als rustig beschouwd. Het is de doelstelling om binnen die zone zo maximaal mogelijk te streven naar een autovrij karakter. Een ruimte waar de recreatieve- en/of niet georganiseerde sporter zijn gading kan vinden.

II. VERBINDENDE GROENADER



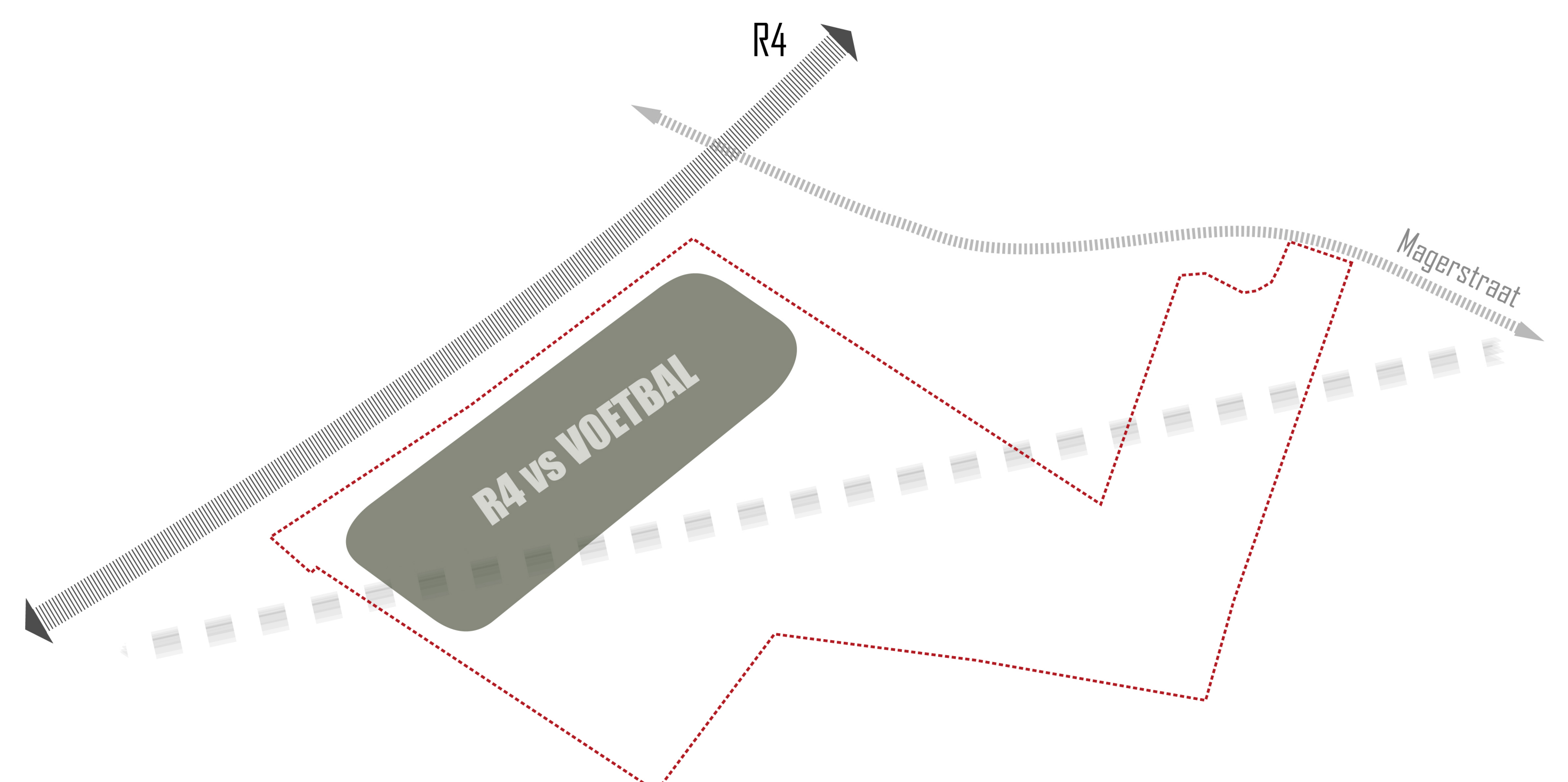
We willen de geest van de plek verder uitbouwen en het natuurlijke karakter van de omgeving opwaarderen tot een recreatieve/ sportieve en uitnodigende attractieve plaats. Daarom wordt de luwte plek ingezet als **VERBINDENDE GROENADER**. De indicatieve aanduiding maakt een autovrije, groene, recreatieve en vooral natuurlijke connectie tussen de Magerstraat en de Nederbroekstraat. Het is ook niet toevallig dat de ader zich ent binnen de luwte plek aangezien het recreatieve karakter alleen maar toeneemt hoe meer we ons verder ten zuiden verplaatsen binnen het studiegebied (richting: Surfmeer, Eendenmeer, Harry Malter en petanque club). Het concept stelt duidelijk een uitnodigende toegangspoort voorop en dit startend ter hoogte van de Magerstraat, ten Noorden van het studiegebied richting een recreatief binnengebied ten Zuiden. De ingetekende groenverbinding vertaalt zich in de vorm van een buffer tussen de open/recreatieve ruimte en de sportieve infrastructuur die eerder als actieve plek gezien wordt.

III. SMAL, GEBUNDELDE HARDE INFRASTRUCTUUR



De geïllustreerde strip of langgerekte zone vormt dus een schakel tussen de actieve- en de luwte plek. Aangezien het statement zich richt tot een groene, autovrije ader wordt de strip zo maximaal mogelijk aan de rand van het plangebied ingetekend. De ontsluiting binnen het voorgestelde concept oriënteert zich op de Magerstraat, waarbij de rest van het plangebied gevrijwaard blijft van de auto. Het concept is zodanig opgebouwd dat de ontsluiting/parking zich tussen de grens van het plangebied en de op te richten bouwvolumes bevindt. Dit zorgt er dan ook voor dat de wagen zoveel als mogelijk onzichtbaar opgesteld wordt ten aanzien van de groene, recreatieve ader. De wagen blijft dus maximaal aan de rand van het plangebied waarbij de ontsluiting zo optimaal mogelijk ingegroend wordt. De doelstelling is dus om de voorzijde van de gebouwen te richten naar de openruimte. Op die manier ontstaat een wisselwerking tussen het semi-private sfeer van de mogelijke sportinfrastructuur (harde infrastructuur) en de publieke sfeer afkomstige van de recreatieve groenader.

IV. VOETBAL ALS SPORTIEVE BUFFER VAN DE R4



Binnen het gewenste programma is de functie voetbal veruit de grootste ruimte verslindende activiteit. Een voetbalclub is een geprivatiseerde setting waarbinnen sportieve activiteiten plaatsvinden. Het spreekt voor zich dat dergelijke velden niet publiek toegankelijk gesteld worden. Om de maximale doorwaadbaarheid alsook het vrij toegankelijke karakter van het plangebied niet in het gedrang te brengen is het belangrijk de voetbalfunctie te bundelen met ontoegankelijke infrastructuur, zijnde de R4.

- De locatie is voldoende afgelegen om zijn gewenste private karakter te behouden;
- Zone langsheen R4 brengt al enige lichtpollutie en geluidshinder met zich mee en kan dus gebufferd worden met voetbalvelden die als overgangszone kunnen fungeren;
- De voetbalfunctie laten fungeren als sportieve buffer ten aanzien van de R4 is positief en het is ook de meest gunstige locatie, rekening houdend met het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

7. MASTERPLAN



8. SITUERING BELANGRIJKSTE ZONES



- I. HOOFDONTSLUITING TRAGE WEGGEBRUIKERS**
toegang publieke, autovrije ruggengraad v/h plangebied
- II. ENTREE ZONE GEMOTORISEERD VERKEER**
geënt op bestaande weginfra. t.h.v. huidige verkeerskruising
- III. SPEEL- EN RECREATIEZONE**
aaneengeschakelde vrije ruimte met recreatief karakter
- VI. GROENE DREEFVORMIGE VERBINDING NAAR PARKING**
maximaal aan de rand van het plangebied georiënteerd
- V. COLLECTIEVE PARKING**
met 108 indicatieve, groene parkeerplaatsen
- VI. MINIMAAL TE VERMARKTEN ZONE**
centrale vrije, recreatieve ruimte van ca. 1,75 hectare
- VII. BUFFERENDE SUPPORTERSHEUVEL**
natuurlijke ophoging met rondgang en zicht op voetbalvelden
- VIII. CENTRALE INPLANTING HARDE INFRA. VOETBAL**
fungeert als uitkijkpunt op de recreatieve-, sport- en spelruimte
- IX. SPORT EN RECREATIEZONE**
zuidelijk deel van vrije ruimte met nadruk op recreatieve sport
- X. HOOFDONTSLUITING TRAGE WEGGEBRUIKERS**
toegang t.h.v. Nederbroekstraat met autovrij karakter



9. INRICHTINGSPRINCIPES (per thema)

I. ONTSLUITINGSSTRUCTUUR



TOEGANGSPOORTEN (entree zones)

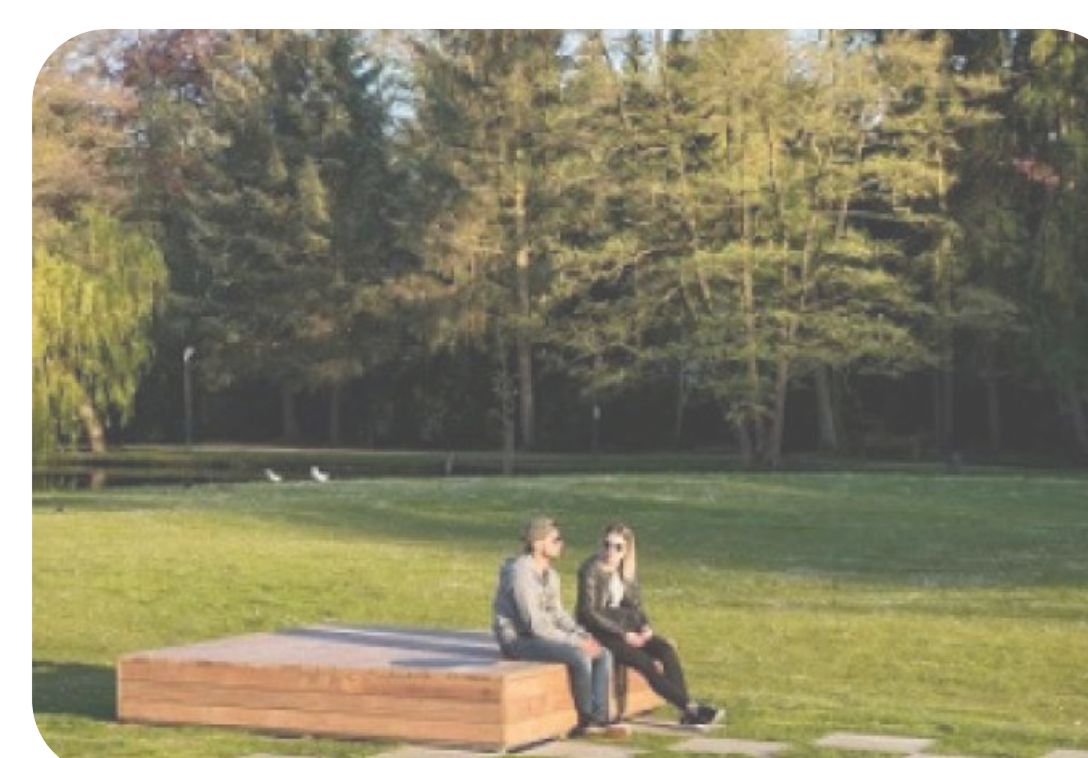
- ▶ Hoofdingang die geënt wordt op bestaande weginfrastructuur;
- ▶ Door bestaande stuk wegenis te hergebruiken kan de rest van het noordelijke deel v/h plangebied gevrijwaard blijven van verharding.

TRAGE WEGGEBRUIKERS (hoofdontsluiting)

- ▶ Zuid- en zuidoostelijk ononderbroken, natuurlijk ingerichte as van minstens 30 meter breed;
- ▶ Recreatieve verbinding tussen Magerstraat en Nederbroekstraat;
- ▶ Vormt de publieke ruggengraad van het plangebied.

GEMOTORISEERD VERKEER

- ▶ De passage van de auto wordt maximaal aan de randen voorzien;
- ▶ De centraal gesitueerde parking kadert binnen de gebundelde infrastructuur strip waarbij alle harde infrastructuur gekoppeld wordt;
- ▶ Parkeerzone telt minstens 100 parkeerplaatsen.



II. SPORTINFRASTRUCTUUR

VRIJE RUIMTE (ontwikkeling externe partner)

- ▶ De harde infrastructuur wordt zoveel als mogelijk voorzien langsheen de alreeds ingetekende parkeervoorziening, waarbij de ontsluiting verloopt via de gemeenschappelijke infrastructuur;
- ▶ De architectuur alsook de uiterlijke kenmerken van de op te richten harde infrastructuur moet zuidelijk georiënteerd worden waardoor de voorzijde zich bevindt ter hoogte van de GROENADER;
- ▶ Elke externe partner investeert mee in de overgang van de te ontwikkelen ruimte richting de publieke groene ader. De overgangszone wordt opgeladen met publiektoegankelijke, aantrekkelijke voorzieningen die bijdragen aan de belevingswaarde van het plangebied in zijn totaliteit. Op die manier wordt er maximaal ingezet op de synergie tussen publiek en privaat waarbij de grens tussen beide vervaagd door de implementatie van een publieke attractieve punten (vb. boulderwand bij een sporthal, publiek toegankelijke outdoor fitness bij een fitnesscentrum, padbol terrein bij padel terreinen, laagteparcours, etc.);
- ▶ De groene kamerstructuur is een must en moet door de externe partners mee in rekening gebracht worden. De overkoepelende parkstructuur zorgt voor een winsituatie voor de verschillende toekomstige gebruikers.

