

Ontwikkelingsvisie voor de Burchtdam-site
NINOVE



Ontwikkelingsvisie voor de Burchtdamsite **NINOVE**

25/11/2016

In opdracht van
Provincie Oost Vlaanderen,
Dienst Ruimtelijke Planning
PAC 'Het Zuid'
W. Wilsonplein 2,
9000 Gent

uitgevoerd van april 2015
tot en met mei 2016

uitgevoerd door
maat-ontwerpers,
Ontwerppool, Forelstraat 55, 9000 Gent
www.maat-ontwerpers.be

Witteveen & Bos
Posthoflei 5-1, 2600 Antwerpen-Berchem
www.witteveenbos.be

Common Ground
Coges Osylei 19, 2600 Antwerpen-Berchem
www.common-ground.eu

Rebel Group
Lange Lozanastraat 112, 2018 Antwerpen
www.rebelgroup.be

INHOUD

0/ INLEIDING		3/ ONTWERPEND ONDERZOEK	
Inhoud	04	3.1/ AANLEIDING	40
Situering & opgave	08	Ontsluiting van de site	40
Aanpak	10	Nieuwe wegbrug W&Z	41
Kader	10	Conclusies	42
Bijlagen	11	Varianten voor de brug	43
Opdrachtgevers, actoren & team	12	3.2/ 3 SCENARIO'S	44
		Scenario 1	44
1/ ANALYSE		Scenario 2	46
1.1/ MOBILITEIT	16	Scenario 3	48
1.2/ STADSLANDSCHAP	18	3.3/ AFWEGINGSKADER	50
1.3/ NATUURLIJK LANDSCHAP	20	Omgeving	50
1.4/ WATER EN BODEM	22	Mobiliteit	51
1.5/ PROGRAMMA	24	Ruimte-inname	52
		Proces	53
		Afweging + conclusie	54
2/ VISIE		3.4/ UITWERKING	56
2.1/ MODEL VOOR DE STAD	28	Scenario mobiele brug	56
Vijf modellen voor de stad	28	Scenario vaste brug	66
Studiebezoek en vertrechtering	30	3.5/ KEUZE MAKEN	74
Vier sterke elementen	31		
2.2/ CONCEPT VOOR DE BURCHTDAM	32	4/ COMMUNICATIE	
Bouwopgaven	32	4.1/ INFOMARKT	80
Doorsteken	33	Opzet	80
Gordel	34	Foto's Infomarkt	82
Park	35	Postkaarten	84
2.3/ FABELTASITE IN HET SIGNAALGEBIED	36	Infopanelen	86
Afbakening signaalgebied	36	Activiteiten in loods 2	88
Signaalgebied en Fabelta-site	36	Toespraak	89
2.4/ KRACHTLIJNEN DUURZAME WIJK	37	Input - postkaarten	90
		Balonvaart	93
		Input - vlaggetjes	94
		Overzicht	102
		4.2/ POSTERS	104
		4.3/ PERSMOMENTEN	105



De Burchtdam-site wordt omschreven door: - de Koning Boudewijnlaan, de Brusselsesteenweg, de Brusselstraat, de Burchtdam en de Désiré de Bodtkaai.



Ninove kondigt opnieuw rampenplan af

MAANDAG 15 NOVEMBER 2010, 23U27 (NIEUWSBLAD)

NINOVE - In Ninove blijft het water voor heel wat problemen zorgen. De waterkeringsmuur houdt rivierwater wel uit de stad, maar het rioolwater kan niet meer weg en loopt de stad in. Steeds meer straten staan blank en heel wat huizen liepen al onder. Enkele scholen zullen vandaag dicht blijven.

In Ninove blijft het water voor heel wat problemen zorgen. De waterkeringsmuur houdt rivierwater wel uit de stad, maar het rioolwater kan niet meer weg en loopt de stad in. Steeds meer straten staan blank en heel wat huizen liepen al onder. Enkele scholen zullen vandaag dicht blijven.

Maandagavond werd het rampenplan opnieuw afgekondigd nadat de muur van zandzakjes in het centrum het heeft begeven. Ruim vijftig woningen werden geëvacueerd.

'De laatste uren steeg het peil van de Dender met drie tot vier centimeter per uur', zegt burgemeester Michel Casteur. 'Er wordt met verschillende pompen 12.000 liter per minuut gepompt om de keermuur overeind te houden en dat lijkt te helpen.'

Op vraag van de stad Ninove kwam het provinciaal coördinatiecomité bijeen in de brandweerkazerne, want Ninove kampte met een materiaaltekort. In de loop van maandagnacht werden vier zware pompen en zeventien zandzakjes uit Gent en Londerzeel en vanuit de Civiele Bescherming geleverd.

Preventieve evacuatie

'Maandagavond al werd gestart met de preventieve evacuatie van ruim vijftig woningen in de omgeving van de Parklaan in het centrum. Een muur van zandzakjes kan het stijgende water van de Dender niet meer tegenhouden. Als de situatie niet verbetert, dan dreigt een evacuatie van ruim driehonderd mensen.'

Volgens de provincie is de situatie echter hoopvol, omdat het peil van de Dender in Geraardsbergen zakt. Ninove ligt iets verders stroomafwaarts. Een school op de Oude Kaai en de Parklaan, het zwembad, sporthal, academie, de wekelijkse markt en de buitenschoolse kinderopvang in Ninove worden dinsdag gesloten. De stad organiseert wel kinderopvang in het stadhuis dinsdag vanaf half zeven 's ochtends.

Hoog water

In Londerzeel staat het waterpeil in Snepelaar en Maldersesteenweg nog steeds hoog en wordt nu ook het gehucht Zavel met wateroverlast geconfronteerd. Het kanaal Brussel-Charleroi overstroomt niet meer maar de bewoners van een getroffen wijk in Beersel kunnen nog niet terug naar hun huizen. Her en der zijn nog wegen afgesloten.

In Sint-Pieters-Leeuw is het probleem met het kanaal Brussel-Charleroi, dat buiten zijn oevers begon te treden, opgelost. Elders in de gemeente is de toestand wel nog zorgwekkend, zo meldt burgemeester Lieve Vanlinthout. Het water van de Laekebeek in Ruisbroek stijgt, waardoor een aantal straten onder water dreigt te lopen. Het rampenplan is nog steeds van kracht.

In Halle is het centrum volledig waterdicht en is het opruimen van de straten grotendeels voltooid. In het zuidwesten van de provincie is ook de situatie in Galmaarden en Herne zo goed als genormaliseerd.

In Aalst blijven nog twee bruggen over de Dender afgesloten. Bij één van de bruggen staat het ophaalmechanisme onder water.

SITUERING & OPGAVE

8

De Dender komt met vaste regelmaat in het nieuws en te vaak gaat het over hetzelfde: de rivier treedt buiten haar oevers, zijbeken kunnen regenwater niet meer slikken en grote gebieden lopen onder water. De foto's op de volgende bladzijde tonen de impact van de rivier die buiten haar oevers treedt; grote delen van de vallei komen onder water te staan. De krantenfoto van enkele jaren terug, toont het nog duidelijker: de overstromingen hebben impact op het wonen, werken en leven in de regio. De problematiek beperkt zich trouwens niet tot Ninove; de Dender kent waterproblematieken die vaak al beginnen in Geraardsbergen en uitlopen tot aan Aalst.

Oorzaak en oplossing worden hierbij vaak hard tegenover elkaar geplaatst zonder dat ze op elkaar afgestemd zijn. Het probleem zit blijkbaar in een onoordeelkundige planologie die jarenlang toeliet te bouwen in valleigebieden waar beter nooit gebouwd was. De locatie waar gebouwd is, is verkeerd gekozen, maar die bebouwing is er nu eenmaal. Op die plek sterk ingrijpen is zeer moeilijk, want wat planologisch vandaag een consequent antwoord lijkt - het teruggeven van ruimte aan de rivier - kent geen economisch of maatschappelijk draagvlak. Het probleem wordt vaak ook ge-externaliseerd: de berging van water wordt stroomopwaarts voorzien en leidt tot langetermijnplannen. De oplossing wordt letterlijk elders gezocht. Jarenlang werd bijvoorbeeld ingezet op sterk technische maatregelen die het water versneld diende af te voeren. Deze ingrepen bieden onvoldoende lokaal antwoord en verleggen het probleem enkel stroomafwaarts; opnieuw externaliseren zonder concrete oplossing. De laatste jaren wordt de sectorale aanpak op grote schaal versneld uitgewerkt, met een visie en maatregelen op niveau van het volledige Denderbekken.

Simultaan met dergelijke aanpak op lange termijn en op regionale schaal, vragen specifieke locaties met heel concrete uitdagingen om een aangepaste strategie op korte termijn. Dit geldt zeker voor de signaalgebieden en overstromingsgebieden. Op dergelijke locaties doen de wateropgave en andere mogelijke ontwikkelingsopgaves zich tegelijk voor, en net daarin laat de problematiek zich het hardst voelen. Een te enge sectorale aanpak leidt op planologisch niveau tot conflicten: moeten de ontwikkelingsmogelijkheden geschrapt worden ten voordele van het water, of moet het water letterlijk wijken voor de ontwik-

kelingen? Net deze tegenstelling vormt de uitdaging binnen het opzetten van een gebiedsvisie voor signaalgebieden en de Burchtdamsite is hiervan een sprekend voorbeeld. Puur vanuit de logica van het watersysteem geredeneerd is de site, gelegen langsheen de Dender in haar alluviale bedding, ongeschikt voor bebouwing en ontwikkeling. Het gebied zal van nature in de winter, bij hogere waterstanden en heviger regenval, overstromen. Vanuit die invalshoek is de meest geschikte oplossing de site onbebouwd te laten (voor de delen die nog niet ontwikkeld zijn), maar in feite ook om de lager gelegen delen van de vallei die ook bebouwd werden, vrij te maken voor het water. Het herstellen van de historische fout gemaakt door onoordeelkundige planning, zeg maar.

Dergelijke strategie, op grote of kleine schaal, gaat echter voorbij aan de historiek van de ontwikkeling van het gebied, en aan de economische en maatschappelijke meerwaarden van dergelijke sites. Dergelijke overstromingsgebieden - in het bijzonder de Burchtdamsite - vragen om een aanpak die voorbij de sectorale aanpak kijkt en het probleem lokaal oplost. Een aardige uitdaging.

Vele steden en gemeenten danken hun ligging, groei en welvaart net aan de positie langsheen het water. De ontwikkeling van de kernen is net vaak heel sterk gebaseerd op het watersysteem. In eerste instantie bouwde men mee met het water; kernen ontstonden op droge, hoger gelegen delen. Maar al snel kwamen de waterzieke gronden, als goedkopere gronden zeer dicht bij de kernen, ook in beeld. Het werden de vestingsplekken van kloosters bijvoorbeeld, en later van ziekenhuizen en scholen. Maar ook van grote fabrieken, vervoersinfrastructuur, slachthuizen en andere nutsinfrastructuur.

“Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.”

De actoren achter deze functies beschikten over voldoende middelen om dergelijke sites te draineren en bouwrijp te maken, en ze verkozen expliciet de ligging nabij het centrum en langsheen het water.

Het zijn net dergelijke functies die het economische en maatschappelijke weefsel van een stad of kern bepalen. Voor Ninove is dit niet anders. De historische woon- en handelsstad bevindt zich hoger gelegen en langsheen de verschillende invalswegen, maar de belangrijkste publieke en maatschappelijke functies, alsook de oude bedrijvzones bevinden zich nagenoeg allemaal langsheen de Dender. Daar waar de wegverbindingen en handelsroutes de mercantiele stad organiseren, is het net de vallei die de industriële en de maatschappelijke stad organiseert. De grote campussen langsheen de oude en bestaande loop van de Dender vormen een belangrijke maatschappelijk en sociale ruimte, maar evengoed een belangrijke publieke buitenruimte in de kern van Ninove. Het potentieel van dergelijke plekken zoals de Burchtdamsite kan, los van de waterproblematiek die er op rust, onmogelijk overschat worden. Vanuit dergelijk perspectief - en dit nog los van relevante economische haalbaarheidscriteria die gekoppeld zijn aan de herontwikkeling van de brownfieldsite - is het nagenoeg ondenkbaar niet te onderzoeken welke rol deze gebieden binnen het stedelijk functioneren kunnen en zelfs dienen op te nemen. Het is dus evenzeer de opgave te onderzoeken welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn in de toekomst. Het zou van onoordeelkundige planning getuigen deze cruciale gebieden binnen het stedelijke weefsel buiten beeld te laten in functie van de toekomstige groei van de stad.

In plaats van deze beide problemen tegenover elkaar te plaatsen en te focussen op de mogelijke problematieken, zoals het beeld uit de krant op pagina 6, gaan we in deze opgave op zoek naar gedeelde opportuniteiten en naar de mogelijkheden om de Dender terug een prominente rol te geven in de ontwikkeling van Ninove, en dus ook in de ontwikkeling van de Burchtdamsite. We willen van de ligging aan de rivier terug een basiskwaliteit maken zoals dat historisch zo was. In plaats van een bedreiging wordt de rivier een troef.

Dank u Dender.

9



Regio



Omgeving



Site

AANPAK

Eenzijds wordt er gevraagd binnen om binnen de uit te voeren opdracht, de opmaak van een ontwikkelingsvisie, in te zetten op twee fases:

- het uitwerken van een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de Burchtdamsite zelf en dit in nauw overleg met de grondeigenaar en de andere direct betrokken actoren.
- het inpassen van de concrete herontwikkeling van de site in een ruimere visie op de gebiedsontwikkeling van Ninove Zuid.

10

Anderzijds worden een aantal concrete vragen en bijhorende outputs opgegeven voor de ontwikkelingsvisie voor de Burchtdamsite:

- het onderzoeken en beschrijven van de site met haar mogelijkheden en beperkingen
- het onderzoeken van de relaties van de site naar de ruimere omgeving
- het opstellen van verschillende alternatieven voor de ontwikkeling van de site
- het uitwerken van een voorkeursvariant
- het voeren van een proces met aandacht voor overleg en participatie, met in het bijzonder het inzetten op een ruimer gesprek met de bevolking via een stadsdebat.

De twee schalen waar het bestek naar verwijst vormen de basis voor een werkschema waarin gewerkt wordt op schaal van de site en op schaal van de ruimere omgeving.

Het onderzoek wordt uitgevoerd in 3 fasen:

- **FASE1:** uitwerken van het vooronderzoek naar de bestaande toestand, waarin we inzicht verwerven in de bestaande situatie van de 2 benoemde schalen.
- **FASE2:** formuleren van de gewenste inrichting van het studiegebied of delen ervan, waarin we, via scenario's, een duidelijke visie op de herontwikkeling van de site in relatie tot haar omgeving formuleren om te komen tot een voorkeursmodel.
- **FASE3:** opmaken van een doorrekening voor de voorkeursvarianten, waarin de varianten tov elkaar worden geevalueerd.

De drie fasen verdelen het proces in drie duidelijke momenten. Het proces wordt afgeloten met een synthese-fase waarvan dit document het resultaat vormt.

KADER

De visie opgenomen in dit document reikt pistes aan voor de ontwikkeling van de Burchtdam- en de Fabelta-site. De dimensies en grootheden opgenomen in dit document vormen een eerste aanzet voor de ontwikkeling op het terrein. In overleg met de betrokken partijen kunnen deze worden bijgestuurd in functie van het meest gewenste en haalbare resultaat. Het document is niet bindend voor de opdracht gevende partijen (provincie OVL, stad Ninove en BIG), maar vormt een basis voor overleg.

“Het voorgestelde heldere werkschema helpt om alle taken duidelijk in beeld te brengen naar de opdrachtgever en alle betrokken partijen toe, maar het helpt vooral om de linken te zien, zodat het resultaat geen verzameling van deelstudies op verschillende schalen en met een ander draagvlak is, maar één sterk doorgedachte en doorwerkte visie op de ontwikkeling van het signaalgebied en de inpassing ervan in de stedelijke structuur van Ninove en de landschappelijke structuur van de Dendervallei.”

BIJLAGEN

Aanvullend op het synthesedocument worden een aantal digitale bestanden overgemaakt: - foto's van de site genomen tijdens het onderzoek, - de presentaties gegeven tijdens de verschillende bijeenkomsten en - de bijhorende verslagen.



Fabeltasite overstromingen 2002-2003
(bron: studie wateroverlast WES maart 2007)



Helikopterbeeld van de overstroming t.h.v. Burchtdam op 14 november 2010. De piek van de wateroverlast was dan nog niet bereikt. De grootste wateroverlastproblemen deden zich in Ninove voor op 15, 16 en 17 november.

DOORLOPEN PROCES

* 2015-04-02
Plangroep 0:
startvergadering

*2015-05-07
Overleg W&Z:
verzamen input

*2015-05-26
Communicatietraject:
overleg communicatie-strategie

*2015-06-04
Plangroep 1:
analyse

*2015-06-16
Overleg Beaulieu Int. Group:
verzamen input

*2015-06-16
Schepencollege:
presentatie stavaza en communicatie-strategie

*2015-07-02
Brainstorm verenigingen:
voorbereiding autoloze-zondag

*2015-07-02
Plangroep 2:
ontwerpambities

*2015-08-18
Vergadering Autoloze zondag:
voorbereiding publieksmoment Autoloze Zondag

*2015-09-07
Plangroep 3:
5 modellen voor de stad

*2015-10-08
Studiebezoek:
wandeling op de site + evaluatie modellen (werkklunch)

*2015-10-29
Plangroep 4:
visies, concepten en 2 scenario's

*2015-12-03
Plangroep 5:
visies, concepten en 3 scenario's

* 2016-03-24
Plangroep 6:
Uitwerking en vertrechtering scenario's (vaste en mobiele brug)

2016-05-12
Plangroep 7
overzicht studie + doorrekening

2016-06-09
Plangroep 8
Synthese en oplevering studie

11

OPDRACHTGEVERSStad, Provincie & Beaulieu Int. Group

Deze studie werd uitgevoerd in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen in samenwerking met de stad Ninove en Beaulieu Int. Group. De samenwerking tussen deze partijen had tot doel een project op rails te zetten waarin de belangen van alle opdrachtgevers behartigd worden.

Patrick Wohlmutter trad op als projectcoördinator binnen de Provincie Oost-Vlaanderen. Hij werd ondersteund door Reinout Debergh en Davina De Palmenaer.

Binnen de stad Ninove werd het project geleid door :
Ann Wittouck en Katrien Van Nieuwenhuyze

Verschillende diensten en schepenen werkten actief mee aan het project: Tania De Jonge, Wouter Vande Winkel, Alain Triest, Henri Evenepoel, Nele Anthoens

Beaulieu Int. Group werd vertegenwoordigd door Jan Vandermeulen en Walter Hens, in functie van de ontwikkeling op de Fabelta-site.

Opdrachtgevers:

PROVINCIE:
Patrick Wohlmutter
Reinout Debergh
Marc Cromheecke
Davina De Palmenaer
Manu Vercauteren

STAD NINOVE:
Tania De Jonge
Wouter Vande Winkel
Alain Triest
Henri Evenepoel
Ann Wittouck
Katrien Van Nieuwenhuyze
Nele Anthoens

BEAULIEU INT. GROUP
(Ifv de ontwikkeling op de Fabelta-site)
Jan Vandermeulen
Walter Hens (consultant)

ACTORENPublieke actoren

Doorheen het proces werden verschillende publieke actoren betrokken. Op die manier tracht het ontwerpteam het project af te stemmen op lopende processen en meerwaarde te creëren voor de verschillende actoren.

De POM Oost -Vlaanderen werd betrokken vanuit de huidige bestemming, Ruimte Vlaanderen werd betrokken vanuit de planologische context, het gebied ligt immers in een signaalgebied. Waterwegen & Zee-kanaal NV werd betrokken in functie van de realisatie van een nieuwe brug over de Dender en de watertoets die gepaard gaat met nieuwe ontwikkelingen aan het water.

Binnen de groep van publieke actoren werd teruggekoppeld om op die manier het project te laten passen binnen verschillende lopende planprocessen.

Actoren:

Ingrid Deherder (POM)
Sofie Derous (W&Z)
Jeroen Verbelen (W&Z)
Cindy Vadenbogaerde (RV)
Bien Weytens (RWO)

TEAMMaat-ontwerpers

Maat-ontwerpers is een jong ontwerp bureau van 3 gedreven architect-stedenbouwkundigen en 4 medewerkers. Qua werkervaring vormt het team een unieke combinatie: afzonderlijk benaderden ze ruimtelijke vraagstukken zowel voor private ontwerp bureaus, vanuit academisch perspectief als in dienst van publieke overheden. Tezamen kunnen ze hierdoor vandaag veelzijdige en innovatieve ontwerpen en projecten voorstellen.

Maat-ontwerpers legt zich toe op ontwerpend onderzoek. Het team zet architecturale vaardigheden en stedenbouwkundige tools in om een antwoord te bieden op ruimtelijke opgaves. Deze kunnen zich situeren op verschillende schaalniveau 's: van het (verstedelijkte) landschap, over publieke ruimte, stadsontwerp en concrete gebouwen tot tentoonstellingen en adviesverlening. Het geboden antwoord kan zich vertalen in allerhande producten: uitvoeringsdossier, ontwerp, masterplan, beleidsadvies, haalbaarheidsstudie, beeldkwaliteitsplan, structuurplan, ruimtelijk uitvoeringsplan, streefbeeld, processchema, ontwikkelingsstrategie,...

Maat-ontwerpers gaat steeds op zoek naar de correcte maat in continu overleg met de opdrachtgever. Dit via directe communicatie en het inzetten van heldere beelden, maquettes en sprekende rapporten. Door haar multidisciplinaire aanpak komt Maat-ontwerpers op een efficiënte en geïntegreerde manier tot de passende oplossing.

maat

Teamleden:

ONTWERPERS:
Frédéric Rasier
Filip Buyse
Peter Vanden Abeele
Andreas Lancelot

Common-Ground

Common Ground is een bureau dat marketing en communicatie inzet voor projecten die in de publieke ruimte worden gerealiseerd. Het kan hierbij gaan om bouwprojecten, infrastructuur- en mobiliteitsprojecten, gebiedsontwikkelingen, publiek-private samenwerkingen, enz.

Deze ruimtelijke projecten worden vaak gekenmerkt door een veelheid aan partners en stakeholders, een ingewikkeld procesverloop en complexe beslissingstrajecten. In dit complex geheel is het belangrijk om op zoek te gaan naar de common ground van alle partijen: de ideeën en belangen die partners en stakeholders van het project met elkaar delen. Deze zijn de basis voor wederzijds begrip en de sleutel tot een vlotte realisatie van het project.

Maar sterke marketing en communicatie gaat nog een stap verder. Ze bouwen op een doeltreffende manier mee aan de realisatie van de doelstellingen van het project. Of het nu gaat om draagvlak creëren, commercialisatie van vastgoed, de reconversie van een gebied of nog iets anders. Net als het zand, de cement en bouwstenen van het project, moet de communicatie de doelstelling mee realiseren tot de passende oplossing.

**COMMON
GROUND**

Teamleden:

COMMUNICATIE:
Steven Michiels
Karolien Van Dyck

Witteveen+Bos Belgium N.V.

Witteveen+Bos levert adviezen en ontwerpen op het gebied van water, infrastructuur, milieu en bouw. Wij zetten onze topexpertise in om complexe vraagstukken op te lossen en wij zijn een betrokken partner voor onze opdrachtgevers. Wij hechten aan onze onafhankelijkheid en de bedrijfscultuur, waarin elke medewerker het beste uit zichzelf haalt, de talenten ten volle benut en maximale klantwaarde biedt.

Wij bedenken goede concepten en ontwerpen technisch uitvoerbare oplossingen, dat is onze kracht. De bouw, financiering en het beheer van de werken laten we echter over aan andere marktpartijen, met wie we overigens wel in samenwerking tot oplossingen kunnen bieden. Het bereiken van de beste oplossing voor onze opdrachtgever staat centraal.

Wij richten ons op dat deel van de markt waar onze diensten een hoge toegevoegde waarde hebben en waar die waarde ook wordt gehonoreerd. Zowel in de conceptuele fase als bij de uitwerking en realisatie leveren wij de best passende oplossingen.

Als middelgroot bureau hebben wij niet de pretentie dat wij de allergrootste projecten geheel op eigen kracht kunnen uitvoeren. Wij hebben geleerd om als flexibele speler samen met andere partijen het sterkste team te formeren. Daarbij spelen wij dikwijls de rol van initiatiefnemer en penvoerder. Onze opstelling als teamspeler, bewust van onze kracht, maar ook van onze beperkingen, wordt gewaardeerd door onze partners en opdrachtgevers.

Witteveen+Bos

Teamleden:

ONDERSTEUNING:
Tijs Cornu

Rebel-Group

Rebel werd in 2002 opgericht door 10 ervaren financieel-economen. Inmiddels tellen de verschillende entiteiten van de groep een tachtigtal medewerkers. Rebel beschikt over het grootste team van financiële PPS-consulenten in de Benelux.

Rebel is een financieel-economisch bureau. Door de ruime ervaring met technische complexe projecten, spreekt Rebel ook de taal van technische bureaus en ingenieursbureaus. Een sterke meerwaarde van Rebel ligt dan ook in het vertalen van technische aspecten en problematieken, zoals deze zich voordoen bij bijvoorbeeld ontwikkeling van bedrijventerreinen, naar economische logica's.

Vanuit de economische logica van haalbare financiering, businessplannen, projectorganisatie en rendabiliteit voor de betrokken stakeholders, kan teruggekoppeld worden naar de technische kant van het project. Dit leidt tot een sterk geïntegreerde aanpak. De iteratie tussen economische en organisationele aspecten enerzijds met de technische zijde anderzijds, zorgt voor oplossingsgericht denken, concrete adviezen en optimalisaties, en een maximale slaagkans voor de uit te voeren Projecten.

REBEL

Teamleden:

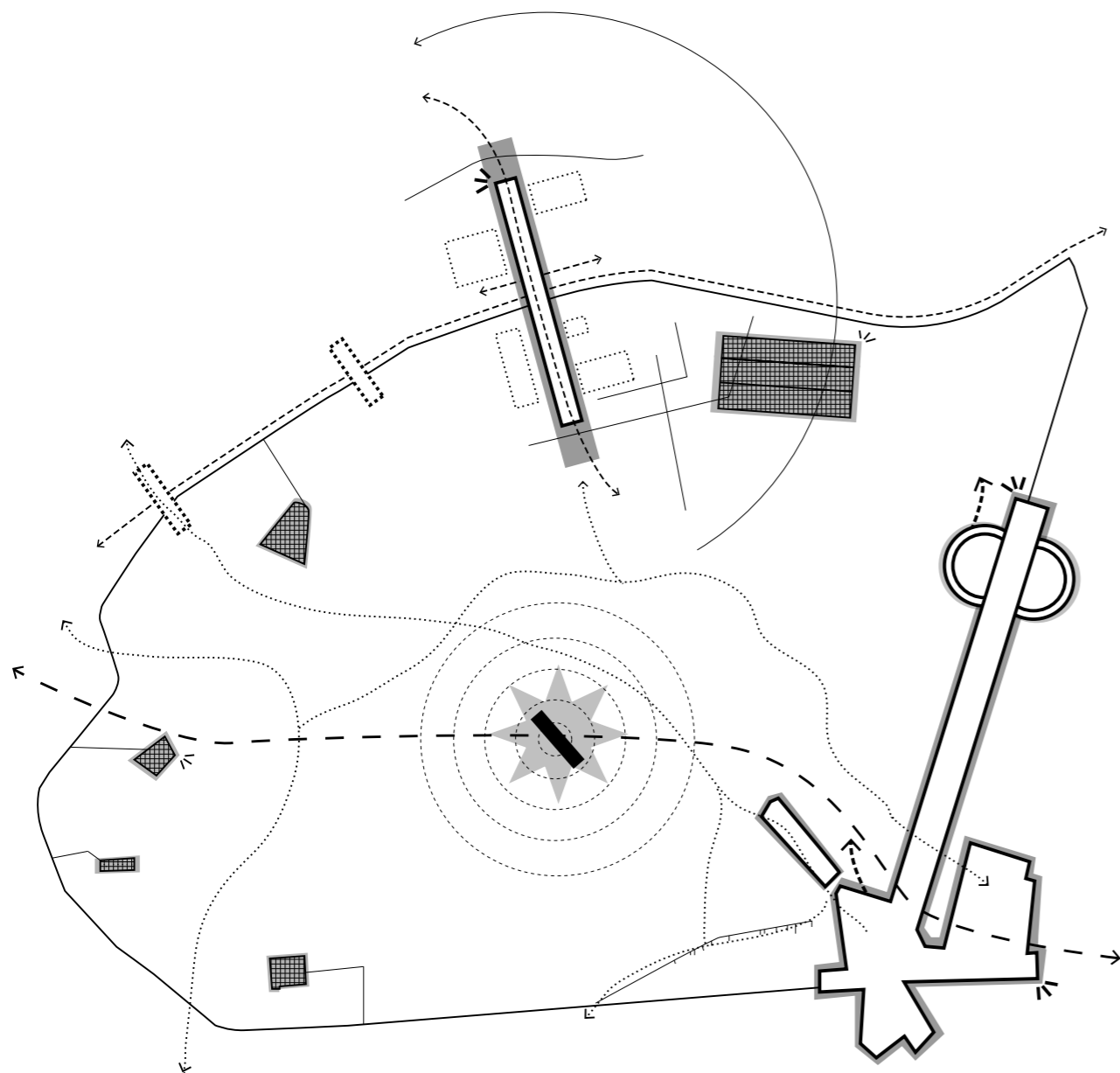
ONDERSTEUNING:
Jan Verheyen

1

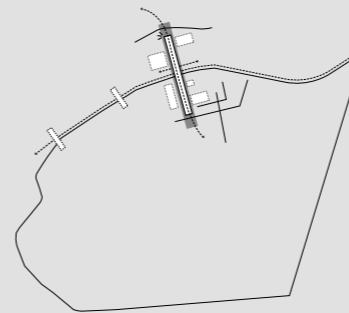
Analyse



Binnen het thema 'mobiliteit', wordt een analyse gevoerd op schaal van de regio, de stad en de site. Binnen het thema worden een aantal kwaliteiten, kansen en opgaven geformuleerd die mee de visievorming voor de ontwikkeling van de Burchtdam kunnen sturen.



1. DE NIEUWE BRUG OVER DE DENDER



De geplande derde brug over de Dender biedt kansen voor de ontsluiting van de site. De positie van de brug en de ontwikkeling er rond vormen opgaven binnen het uitwerken van een helder ontwikkelingsscenario.

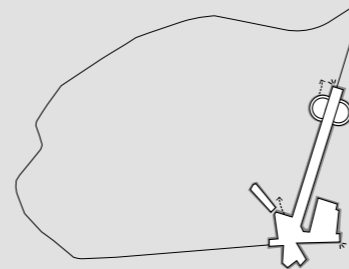


mobile brug, Stalhille



Groeningebrug Albert-park, Kortrijk

2. TOEGANKELIJKHEID VAN DE SITE VANUIT HET HOGER WEGENNETWERK



Een aansluiting op het kruispunt N8/N28 of mogelijke afritten vanop de Koning Boudewijnlaan worden als opties geformuleerd om de site toegankelijk te maken vanuit het hoger wegennetwerk.

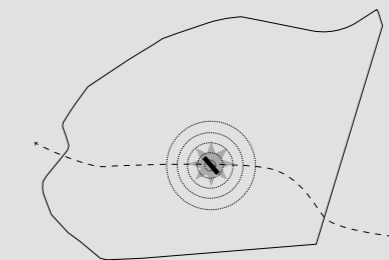


K. Boudewijnlaan, Ninove



K. Boudewijnlaan/Brusselsesteenweg

3. POTENTIES VAN HET OPENBAAR VERVOER AANWENDEN OP DE SITE



Het Brabantnet voorziet in een tramverbinding die zich een weg baant doorheen de site. De voorziene halte vormt een potentie voor de verdere ontwikkeling van de site en het opladen van de publieke ruimte er rond.

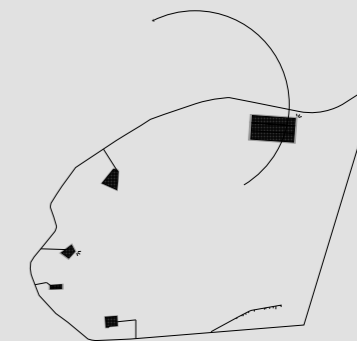


Bellevue Platz, Zurich

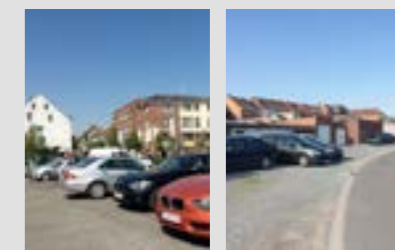


Luifel Kiel, Antwerpen

4. PARKEREN

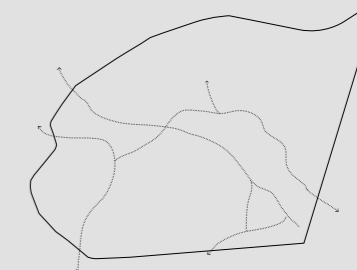


De private parkings, de geplande publieke parkings en de nieuwe parkeeropgaven in functie van de ontwikkeling geven aanleiding om een heldere structuur uit te zetten binnen het projectgebied.



links: parkeervelden Dreefstraat
rechts: parkeerboxen Denderstraat

5. VERKNOPEN

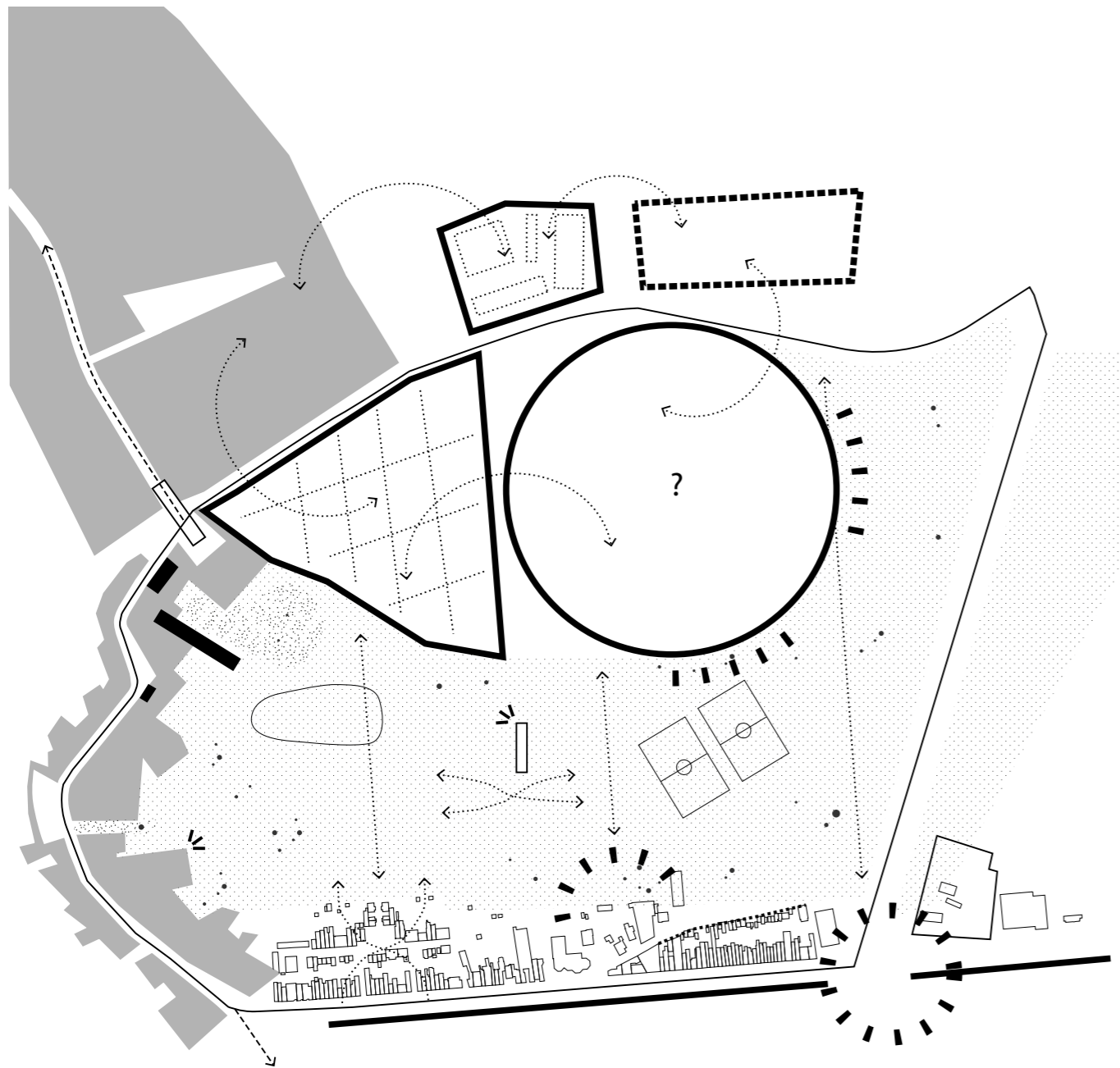


De bestaande fiets- en wandelpaden verbinden de site in een ruimer functioneel fietsroutenetwerk. Het verbeteren van de ontsluiting en het uitbreiden van de padenstructuren vormen aanleidingen om de Burchtdam-weiden gericht toegankelijk te maken.

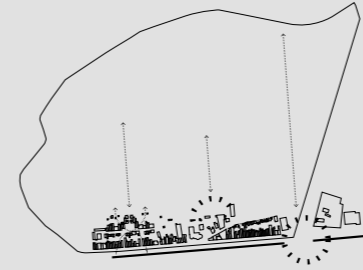


links: te valoriseren fietspad langs Dender gericht
rechts: gericht toegankelijk maken

Binnen het thema 'stadslandschap', wordt een analyse gevoerd op schaal van de regio, de stad en de site. Binnen het thema worden een aantal kwaliteiten, kansen en opgaven geformuleerd die mee de visievorming voor de ontwikkeling van de Burchtdam kunnen sturen.



1. DE BRUSSELSE-STEENWEG



Door de kop aan de Koning Boudewijnlaan en de lokale uitzonderingen in het profiel te versterken ontstaan kansen om een beeld te ontwikkelen voor de Brusselse steenweg en gericht relaties aan te gaan met het achterliggend landschap. Opgaven in tweede orde vormen een uitzondering en worden eerder beperkt.

kingen. De herprofilering van het Paul de Montplein, de ontwikkeling van de Moermans-site en de lokale onderbreking ter hoogte van de Parklaan vormen aanleidingen om de relatie met de Burchtdamsite scherp te stellen.



Leo Moeremansplaats



Textielfabriek Moeremans

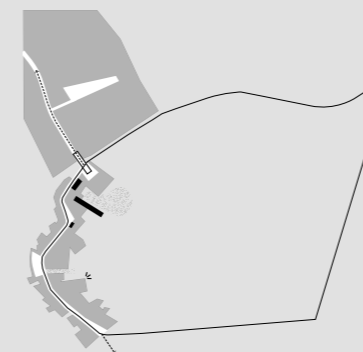


achterliggend landschap



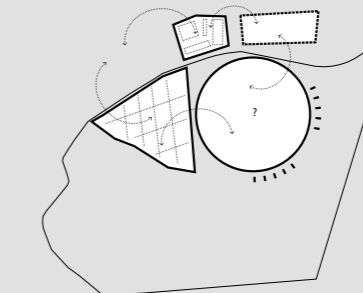
Brusselse-steenweg/K. Boudewijnlaan

2. DE BURCHTDAM



De historische as van de Burchtdam vormt een aaneengesloten lint met enkele lokale onderbre-

3. DE BURCHTDAMSITE



- De schaal van de site benutten ifv een ambitieus project met een eigen identiteit.
- Fasering als aandachtspunt.
- De burchtdamsite als deel van het stadscentrum.
- Inzetten op specifieke typologieën.
- De link met de omringende projecten als belangrijke stapstenen (W&Z ifv ORBP+ OCMW site + KMO-zone)
- Aan de rand van de Dender en de groene vallei.
- Een wijk met een eigen publieke ruimte, op maat van de ontwikkeling en de stad.

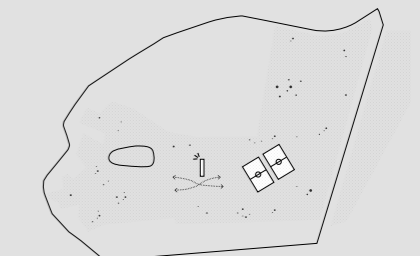


open ruimte met diepe zichten



recreatieve invulling

4. RECREATIEVE GROENE LONG



- Ruimte om stadscentrum en Meerbeke uiteen te leggen.
- Recreatieve invulling
- Laagdynamische en natuurlijke vallei.
- Open ruimte langs weerszijden Koning Boudewijnlaan

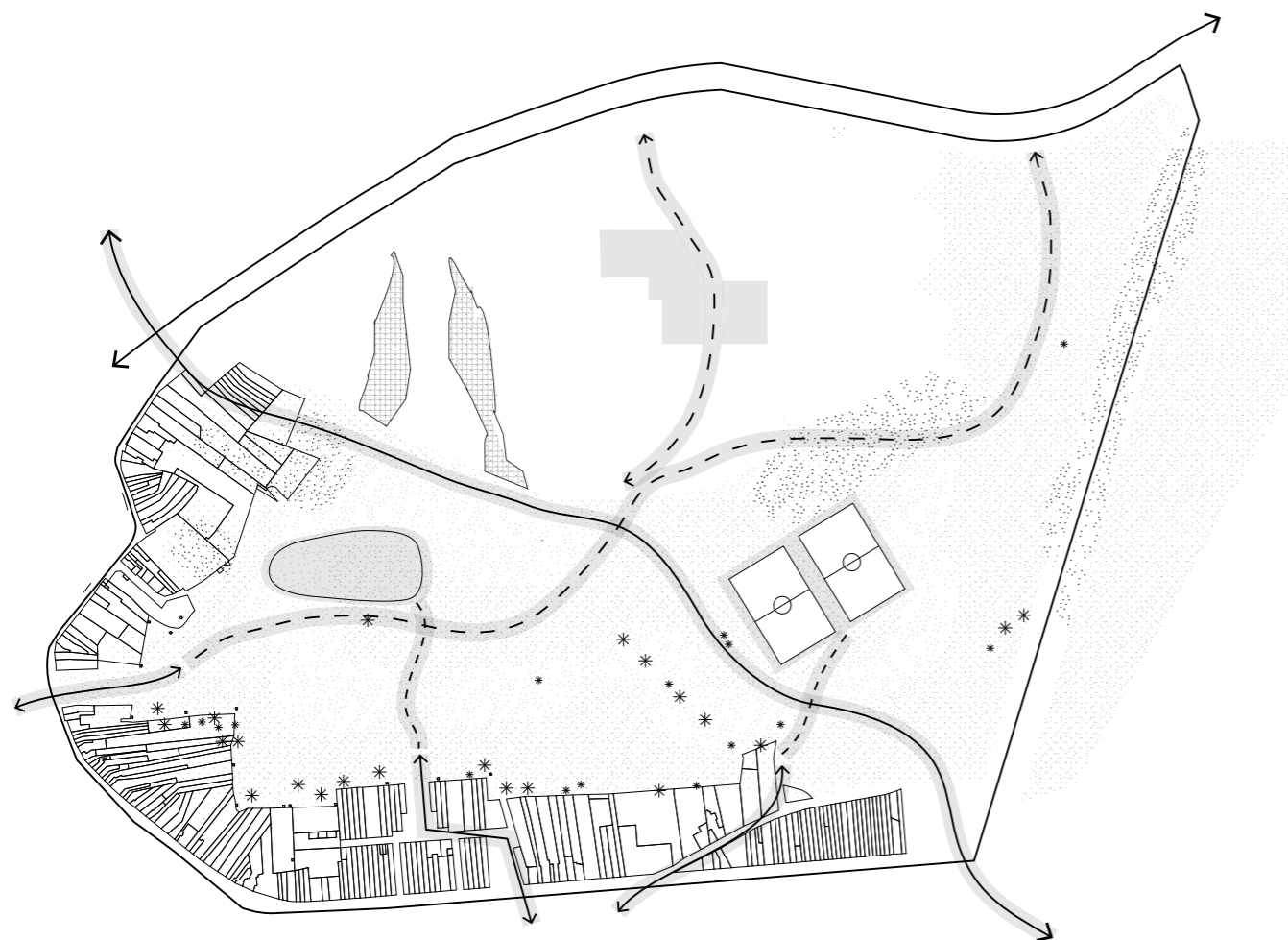


Burchtdamsite

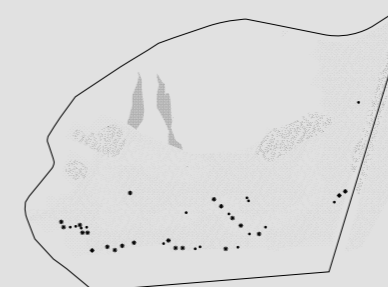


Graanmarkt: publieke ruimte in centrum

Binnen het thema 'natuurlijk landschap', wordt een analyse gevoerd op schaal van de regio, de stad en de site. Binnen het thema worden een aantal kwaliteiten, kansen en opgaven geformuleerd die mee de visievorming voor de ontwikkeling van de Burchtdam kunnen sturen.



1. BEHOUD EN VERSTERKEN VAN HET NATUURLIJK LANDSCHAP



- Solitaire bomen en kleine bosmassa's.
- Open weiden met extensief maaibeheer.
- Beplant / bebost reliëf
- Diepe meerledige zichten



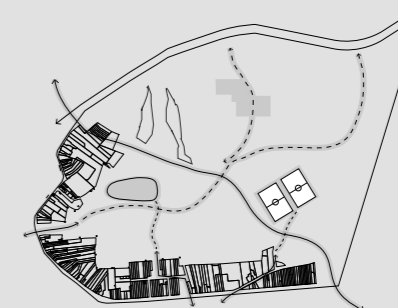
zicht vanaf de Boudewijnlaan naar Pajottenland (weg van de site)



bebost/beplant reliëf

2. TOEGANKELIJKHEID & DOORWAADBAARHEID

- Gericht toegankelijk maken.
- Padenstructuren met elkaar verknopen.
- Doorsteken vanuit de randen organiseren.
- Scherp stellen van grenzen tussen publiek, privaat en collectief domein.

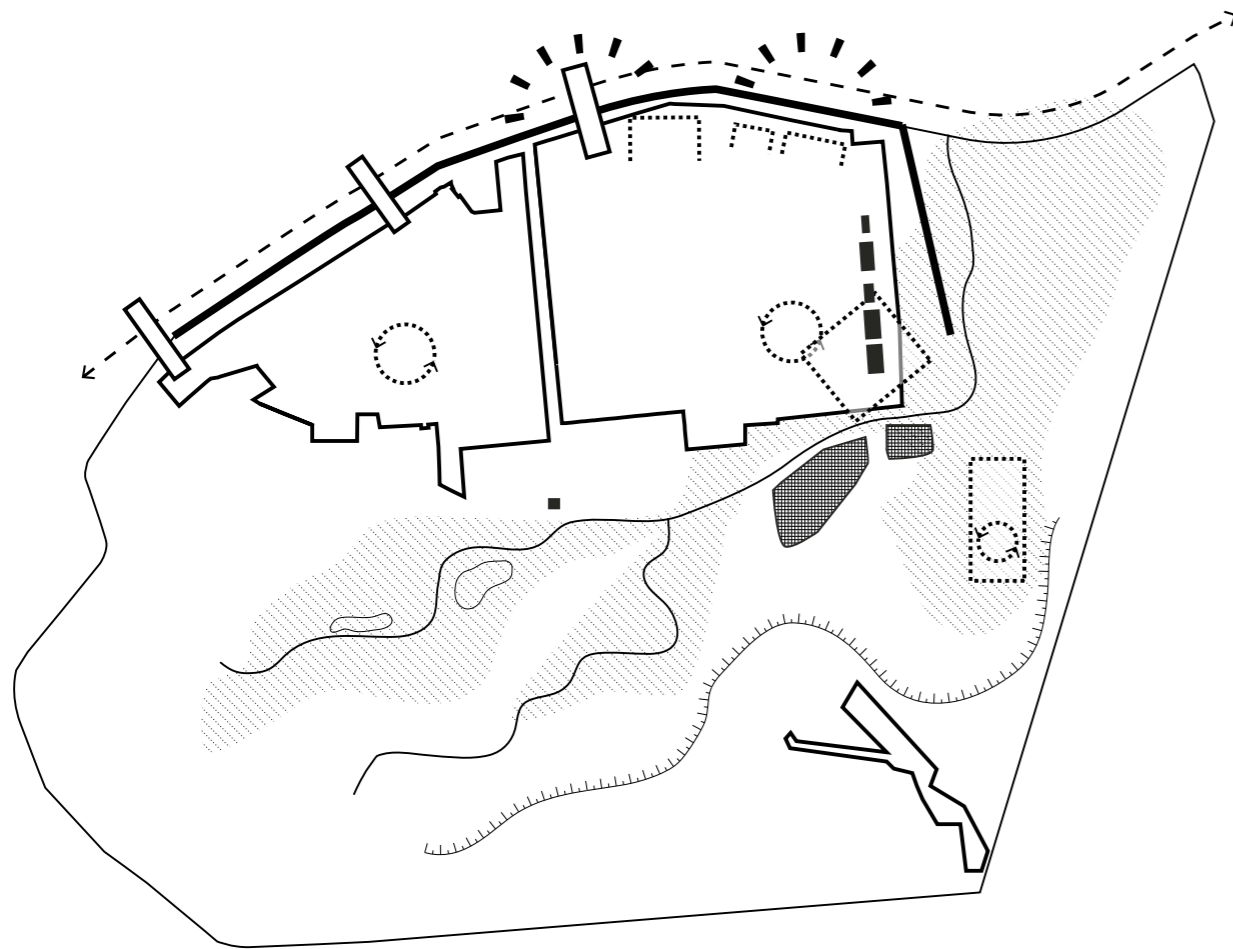


Burchtdamsite

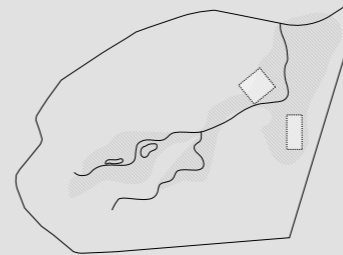


Doorsteek aan de Parklaan

Binnen het thema 'water en bodem', wordt een analyse gevoerd op schaal van de regio, de stad en de site. Binnen het thema worden een aantal kwaliteiten, kansen en opgaven geformuleerd die mee de visievorming voor de ontwikkeling van de Burchtdam kunnen sturen.



1. OMGAAN MET DE WATERPROBLEMATIEK



- ruimte maken voor buffering
- bestaande beken en grachten valoriseren
- kans op overstrooming in rekening brengen
- type ontwikkeling ifv overstroomingskansen



Hellegracht



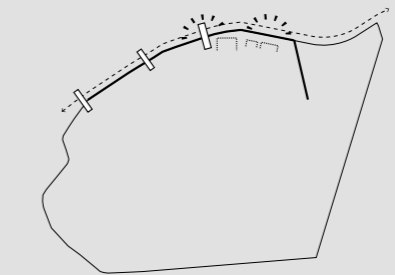
Hafencity, Hamburg

2. DE DENDER ALS OPGAVE

- omgaan met het ORBP
- ruimte maken voor recreatief gebruik
- bebouwing in relatie met het waterfront realiseren
- beeld voor de centrum-bruggen over de Dender

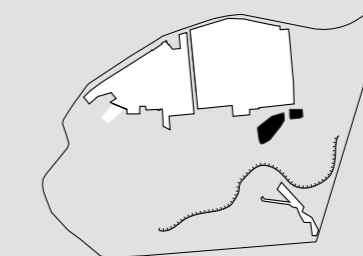


New jerseys - van 60 naar 140 cm



3. BODEM

- Micro-relief als drager voor nieuwe ontwikkelingen
- Verharde delen maximaal hergebruiken
- Bodemsaneringsproject als onderlegger



Verharde zones



Micro-relief

4. NUTS-VOORZIENINGEN

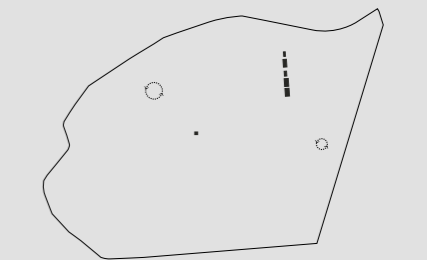
- Omgaan met grijswater en water afkomstig uit het overstroomingsgevoelig gebied
- Hergebruik van water of waterzuiveringsinstallatie



Zendmast



Grijs-water-recuperatie



Binnen het thema 'programma', wordt een analyse gevoerd naar een mogelijk programma voor de site. Binnen het thema worden een aantal programma's onderzocht die kansrijk zijn voor de ontwikkeling van de site

1.



Kanaal, Wijnegem

"DE BURCHTDAM-SITE HEEFT EEN GROOT POTENTIEEL. DE SCHAAL LAAT TOE OM EEN BIJZONDER CONCEPT NEER TE ZETTEN. BUSINESS AS USUAL ZOU EEN GEMISTE KANS ZIJN!"

KWALITEITEN BURCHTDAM:

- Nabijheid v.h. stadscentrum
- Zicht op natuur en open ruimte in de vallei van de Dender.
- Goede bereikbaarheid.
- Voldoende schaal/ruimte voor grootschalige ontwikkelingen en een specifiek woonconcept.

2.

HET WONEN OP DE BURCHTDAM-SITE KAN HEEL EXCLUSIEF ZIJN: MET ZICHT OP HET LANDSCHAP, IN NABIJHEID VAN HET STADSCENTRUM EN IN RELATIE MET HET WATER.



Regatta, Antwerpen



De Zaat, Temse

AANDACHTSPUNTEN:

- Omgang met de overstromingsproblematiek. / Ontwikkeling in een signaalgebied.

3.



Kastelen, Haverlij

DE NABIJHEID VAN HET CENTRUM IS EEN UITGELEZEN KANS OM OP DEZE SITE WONINGEN IN TE PLANNEN VOOR MINDER MOBIELE DOELGROEPEN (RVT, ZORGWONEN, SOCIALE WONINGEN,...)"

KWALITEITEN BURCHTDAM:

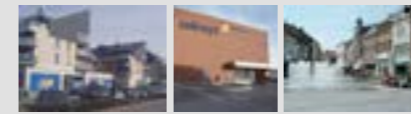
- Centrum op wandelafstand
- Schaal laat toe om projecten met nood aan kritische massa in te planten. Bvb omwille van exploitatie.
- Mogelijkheid voor lokale tewerkstelling (in de zorg)

AANDACHTSPUNTEN

- Publieke of private ontwikkeling en exploitatie?
- Rol van de stad/OCMW.

4.

"DE BURCHTDAM-SITE BIEDT MOGELIJKHEDEN VOOR DE INPLANTING VAN GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL, MAAR ZOU DE BESTAANDE KLEINHANDELSSTRUCTUUR KUNNEN ONTWICHTEN. DE SITE MAG GEEN CONCURRENT VORMEN MET HET STADSCENTRUM EN DE BESTAANDE PERIFERE ZONES."



Centrum Ninove

KWALITEITEN BURCHTDAM

- Bereikbaarheid via hoofdwegen.
- Op wandelafstand van het stadscentrum
- Zichtbaarheid langs de Koning Boudewijnlaan.

AANDACHTSPUNTEN

- Ninove heeft reeds een sterk ontwikkeld handelsapparaat.
- Het GRSP kiest voor een duidelijke structurering van 2 bestaande perifere kleinhandelszones en 1 duidelijk centrumgebied

5.



Skyline 40 - Aalst (eerste fase staat nog voor de helft leeg)

"NINOVE VORMT GEEN PLEK VOOR BELANGRIJKE KANTOORONTWIKKELING"

WAAROM ?

- De vraag naar kantoren in Ninove is relatief beperkt en is eerder gericht op kleinere units.
- Er is geen ligging aan het OV-knooppunt of een directe aansluiting naar het hoofdwegenet
- De site mist belangrijke voorwaarden voor succesvolle grootschalige kantoorontwikkelingen.

6.

"DE BESTAANDE BEDRIJFSGEBOUWEN OP DE BURCHTDAMSITE KUNNEN HERBRUIKT WORDEN ALS NIEUWE BINNENSTEDELIJKE BEDRIJFSRUIMTE. BEDRIJFVIGHEID, ZORG EN WONEN VORMEN INTERESSANTE PISTES VOOR DE HERBESTEMMING VAN DE SITE."



Fabriekstraat

WAAROM ?

- Europa/Vlaanderen zet terug in op de maakindustrie (pilootproject "terug in omloop")
- Bestaande inkleuring Gewestplan

KWALITEITEN BURCHTDAM

- Bereikbaarheid van de site en bestaande gebouwen
- Mogelijkheid tot grootschaligere gebouwen.
- Nabijheid van het centrum (horeca, diensten,...)

2

Visie



VIJF MODELLEN VOOR DE STAD

De Burchtdam-site vormt een grootschalig ontwikkelingsgebied in het hart van de stad. De ontwikkeling van een dergelijk gebied kan bijdragen aan het beeld van het stad.

Op basis van de verschillende thema's behandeld in de analyse worden vijf modellen ontwikkeld. De modellen laten toe om een visie te ontwikkelen over het stadscentrum en hoe de Burchtdamsite daar aan kan bijdragen.

28 1. NINOVE AAN HET WATER

De Dender wordt omringd door een aantal grootschalige sites zoals; de scholencluster en de administratieve site in het noord-westen, de OCMW-site en het regionaal bedrijventerrein in het noordoosten, de omgeving van de brandweerkazerne en de voorzieningenencampus in het zuiden.

Elke site wordt gekenmerkt door een specifieke bebouwingstructuur en landschappelijke inrichting. Ze kunnen omschreven worden als grootschalige kamers in de vallei van de Dender. Binnen een dergelijke visie kunnen de Paraphane-site, het terrein van W&Z, maar ook de Fabeltasite een aanvulling vormen om een gevarieerd landschap uit te werken langs de oevers van de Dender.

2. NINOVE AAN HET PARK

De Burchtdam-weiden worden omringd door verschillende potentiële ontwikkelingssites. Anders dan open ruimte in te nemen en nieuwe structuren over de site heen te leggen kan ingezet worden op de ontwikkeling van de bestaande structuren in de randen en het ontwikkelen van een centrale open ruimte als een grootschalig park binnen de stadkern van Ninove.

In dit model tracht men los te komen van de bestaande eigendomstructuur om door middel van ruil de meest urgente sites aan te pakken en te schakelen aan de bestaande ontsluitingsstructuren.

3. NIEUWE WIJK IN NINOVE

Ninove wordt getekend door een aantal stadswijken met een specifieke eigen identiteit. Het autoluw centrum en de groene wijk aan de Parklaan vormen daar enkele voorbeelden van.

Met het verdwijnen of uitdoven van bedrijvigheid op de sites rond de Oude Kaibrug ontstaan kansen voor de ontwikkeling van één samenhangende of meerdere nieuwe wijken.

De ambitie zou er in kunnen bestaan om bedrijvigheid in de stad te houden en een wijk te ontwikkelen waarin ambachtelijke drijvigheid, wonen, werken en horeca op een vernieuwende manier verweven worden in een samenhangend stadsdeel.

4. GROENE VALLEI DOOR NINOVE

Anders dan de andere Dendersteden reikt de groene vallei tot aan het stadscentrum van Ninove. Binnen de stad bestaan kansen om deze groene vallei te optimaliseren als een brede groenruimte waarin stadsparken, weiden en overstromingsgebieden een tegenpool bieden aan de meer dichte bebouwing ten noorden van de Dender. De Dendervallei als groene long doorheen de stad.

Door specifiek doorgangen te maken in het bestaand stadsweefsel zou het bouwblok omgeven door de Vaartdweg, de Burchtdam en de Denderkaai alsook de bebouwing ten noorden van de Burchtdam een aantal omliggende entiteiten kunnen vormen in deze groene Dendervallei.

De Parhane-site en de Fabelta-site zouden op een gelijkwaardige manier grootschalige bouwopgaven kunnen introduceren in een uitgesproken groene omgeving.

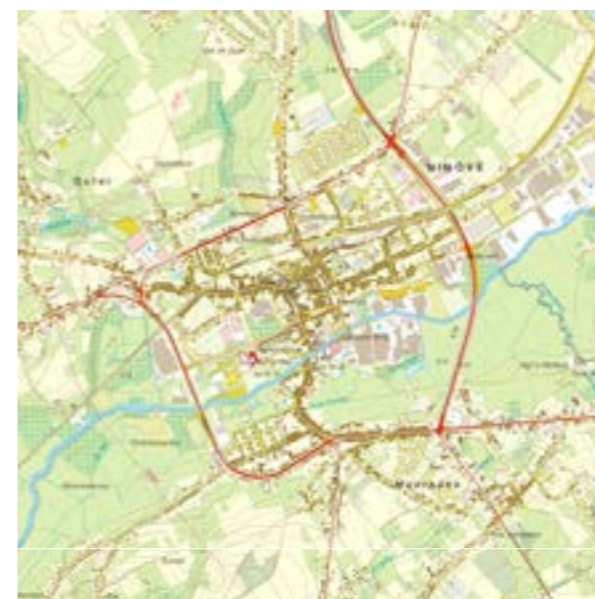
5. NINOVE OVER DE DENDER.

Het stadscentrum en het bijhorend handelsapparaat concentreren zich in het noorden van de stad en met een uitloper via de Burchtdam meer zuidwaarts over de Dender.

De nieuwe 'derde' brug over de Dender zal de Oude kaai- brug ontslasten van gemotoriseerd verkeer. De fiets en voetgangersbrug geeft aanleiding om het stadscentrum over het water uit te breiden.

Niet alleen de bruggen over de Dender, maar ook het autoluw maken van de Désiré de Bodtkaai en de pleinruimte aan de kop van Meerbekeweg alsook het vrijkomen van de brandweersite en de ontwikkeling van de OCMW-site geven aanleiding om het stadscentrum uit te breiden over de Dender.

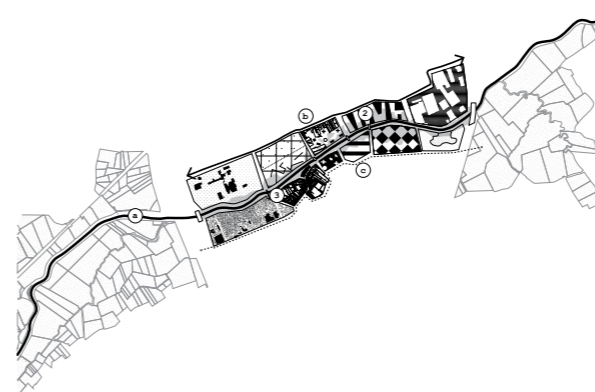
De ontwikkeling van de Fabelta-site en de Parahane -site kunnen mee bijdragen aan de ontwikkeling van de stad over de Dender.



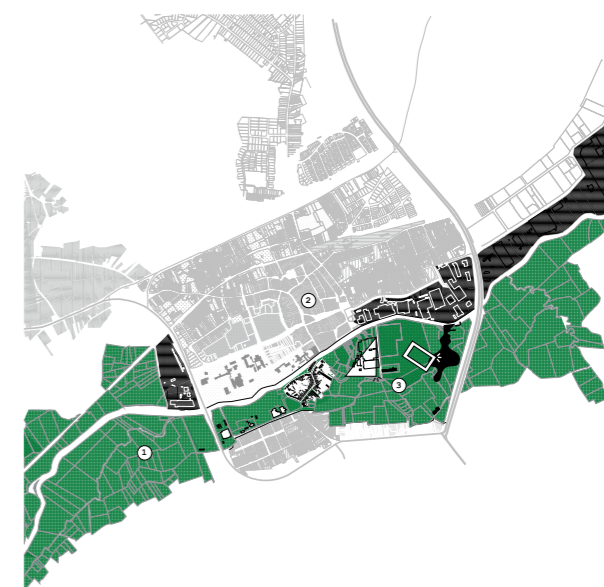
0. topografische kaart



3. nieuwe wijk in Ninove



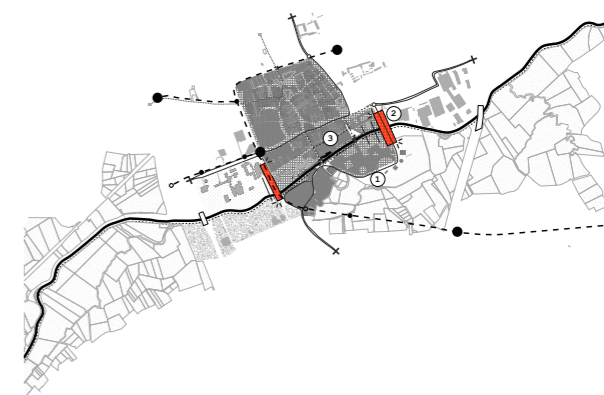
1. Ninove aan het water



4. groene vallei door Ninove



2. Ninove aan het park



5. Ninove over de Dender

STUDIEBEZOEK + VERTRECHTERING

Op 08/10/2015 werd een wandeling georganiseerd in de ruime omgeving van de Burchtdamsite. De rondgang had tot doel om op het terrein en met de verschillende actoren de kansen van de verschillende modellen te evalueren. Op basis van het gesprek dat achteraf plaats vond, werden een aantal modellen geschrapt.

Het ontwikkelingsmodel waarbij kansen gemaakt worden voor bedrijvigheid in relatie met wonen, werken en horeca werd niet weerhouden. Ten noorden van de stad wordt immers een nieuwe bedrijfzone voorzien van 24 ha. (N28, Ter Groeninge) en aan bijde zijden van de Koning Boudevijnlaan is reeds een zone gedefinieerd voor ambachtelijke bedrijvigheid. De stad acht het daarom niet wenselijk om binnen het projectgebied verder in te zetten op bedrijvigheid die mogelijks ook hinderlijk kan zijn voor het ontwikkelen van nieuwe woonomgevingen.

Aanvullend wordt gesteld dat het niet wenselijk is om op de Burchtdamsite nieuwe stedelijke centrumfuncties te ontwikkelen. Het stedelijk handelsapparaat wordt het best

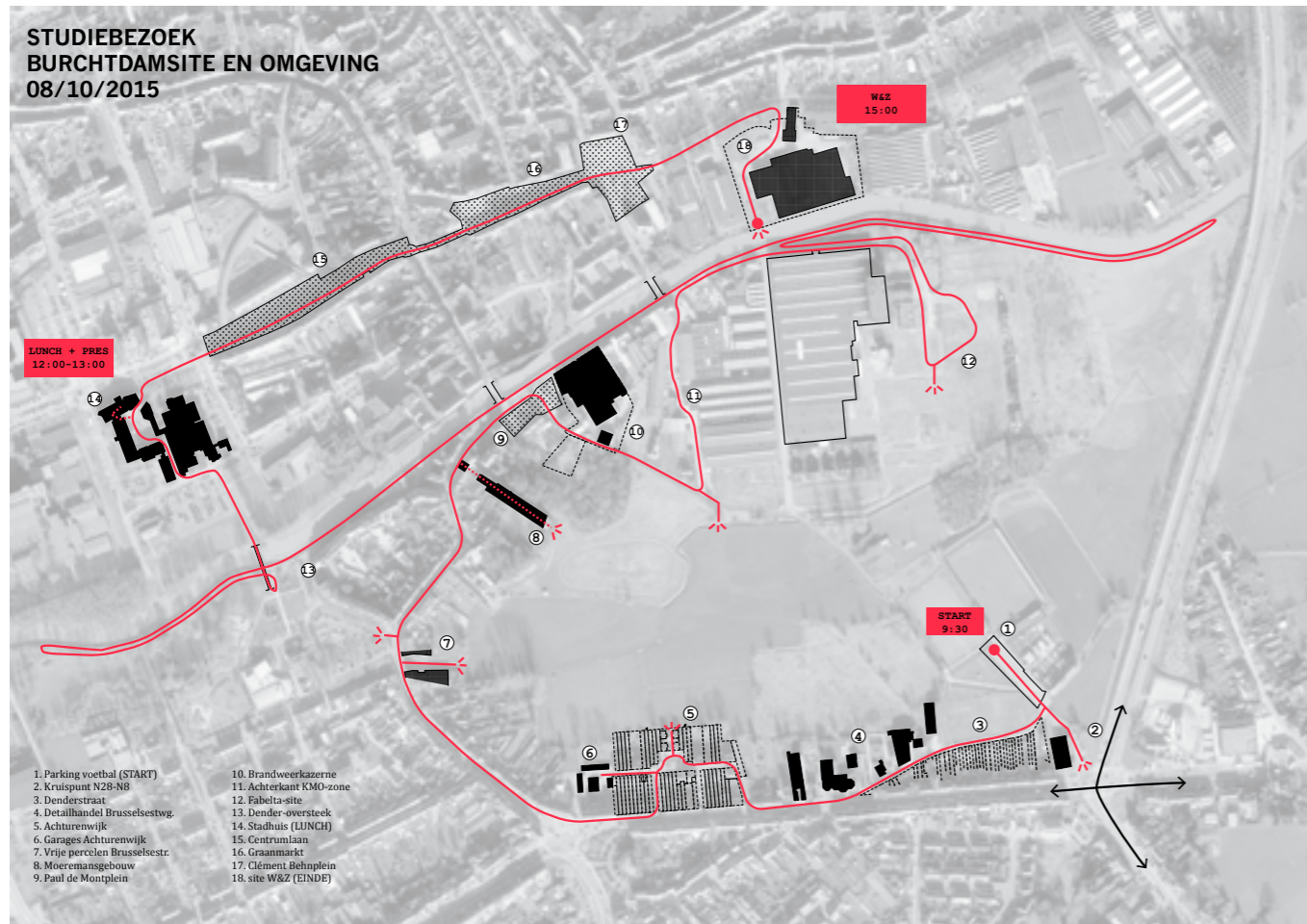
geconcentreerd in het oude stadscentrum en de ontwikkelingen rond de Centrumlaan (cf. shoppingcentrum Ninia). Ook het ontwikkelingsmodel waarbij ingezet wordt op een brede dendervallei met vrijstaande grootschalige ontwikkelingen wordt niet weerhouden. Ruimte Vlaanderen, maar ook Waterwegen en Zeekanaal benadrukken dat een intensieve bebouwing in de greenfield van het signaalgebied niet wenselijk is, noch tot de mogelijkheden behoort.

De drie resterende modellen; - Ninove aan het water, - Ninove aan het park en - Ninove over de Dender, worden als boeiende pistes beschouwd, mits enkele specifieke aanvullingen:

De brug over de Dender vormt een verworvenheid en een noodzaak voor de ontwikkeling van de site. Elk scenario dat ontwikkeld wordt, dient rekening te houden met de realisatie van een nieuwe brug op korte termijn.

Omdat de drie modellen elk op zich waardevol zijn, wordt beslist om de modellen te combineren in één model voor de stad en daaruit enkele sterke elementen te weerhouden.

30



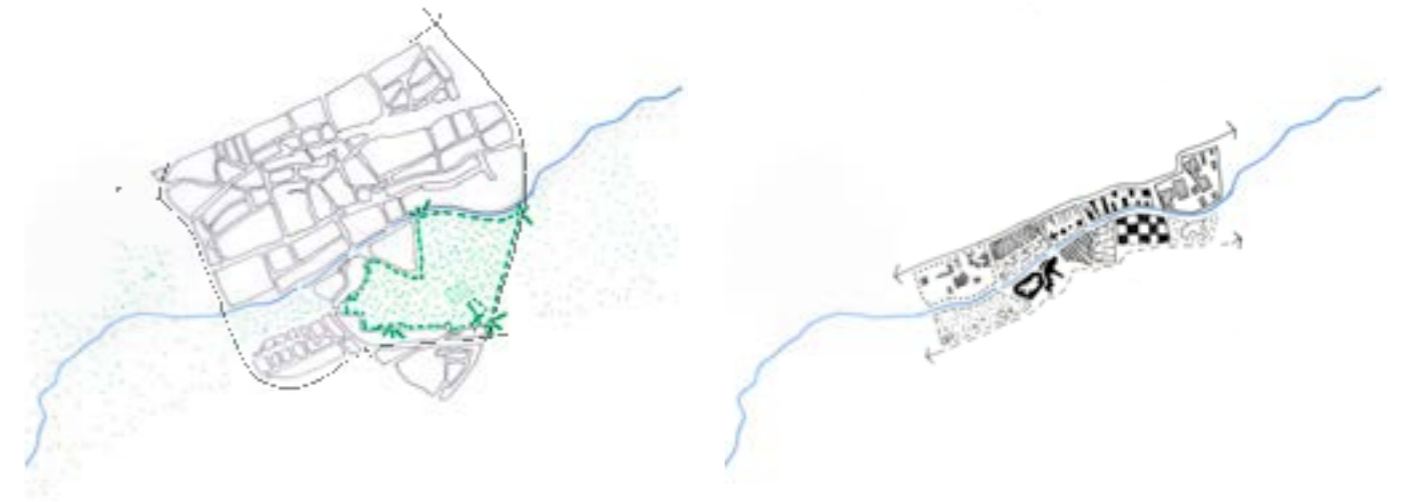
VIER STERKE ELEMENTEN

HET SIGNAALGEBIED

- Het signaalgebied vormt een belangrijke troef.
- Inzetten op het groen-blauw karakter van de site.
- Scherp stellen van de randen van het gebied.
- Toegankelijk en beleefbaar maken van het gebied.

DE DENDER

- Valorisatie van de Dender als belangrijke stadsas.
- Kamers met verschillende typen bebouwing.
- Sequens van publieke en groene ruimte
- Doorsteken tss Dender en het achterliggend stadslandschap



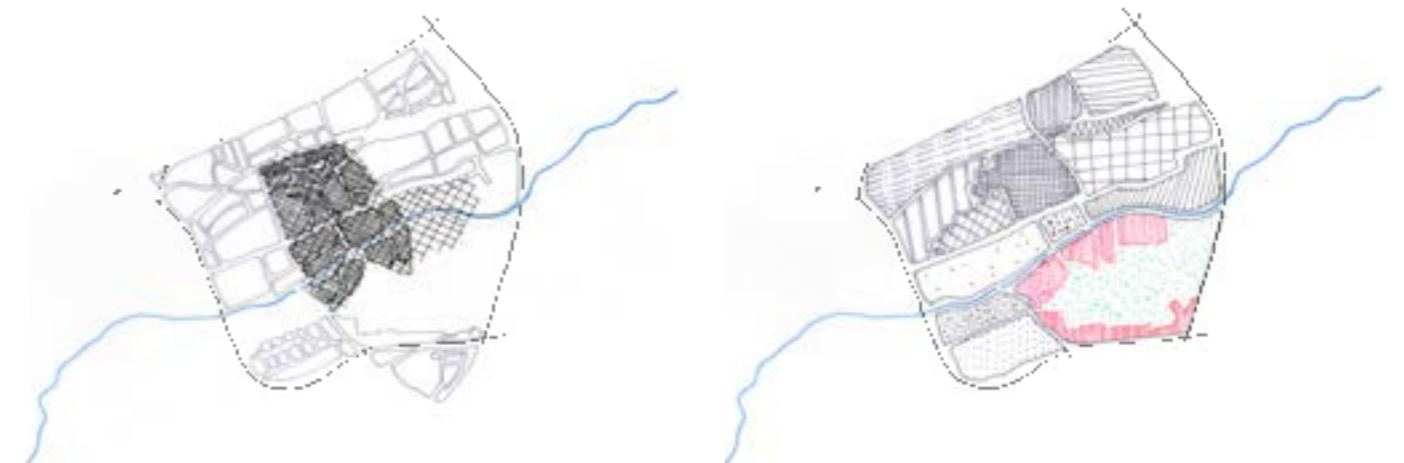
31

KERNONTWIKKELING OVER DE DENDER

- Uitbreiding van de kern over de Dender (dens, typologie, programma)
- Uitbreiding van het autoluw stadscentrum.
- Valorisatie van de bestaande en nieuwe bruggen

BURCHTDAM ALS STADSDEEL BINNEN DE KERN

- Achterkanten als opgave.
- Verschillende type bouwopgaven integreren.
- Ruimte maken voor vernieuwing.
- Doorsteken realiseren naar het binnengebied.



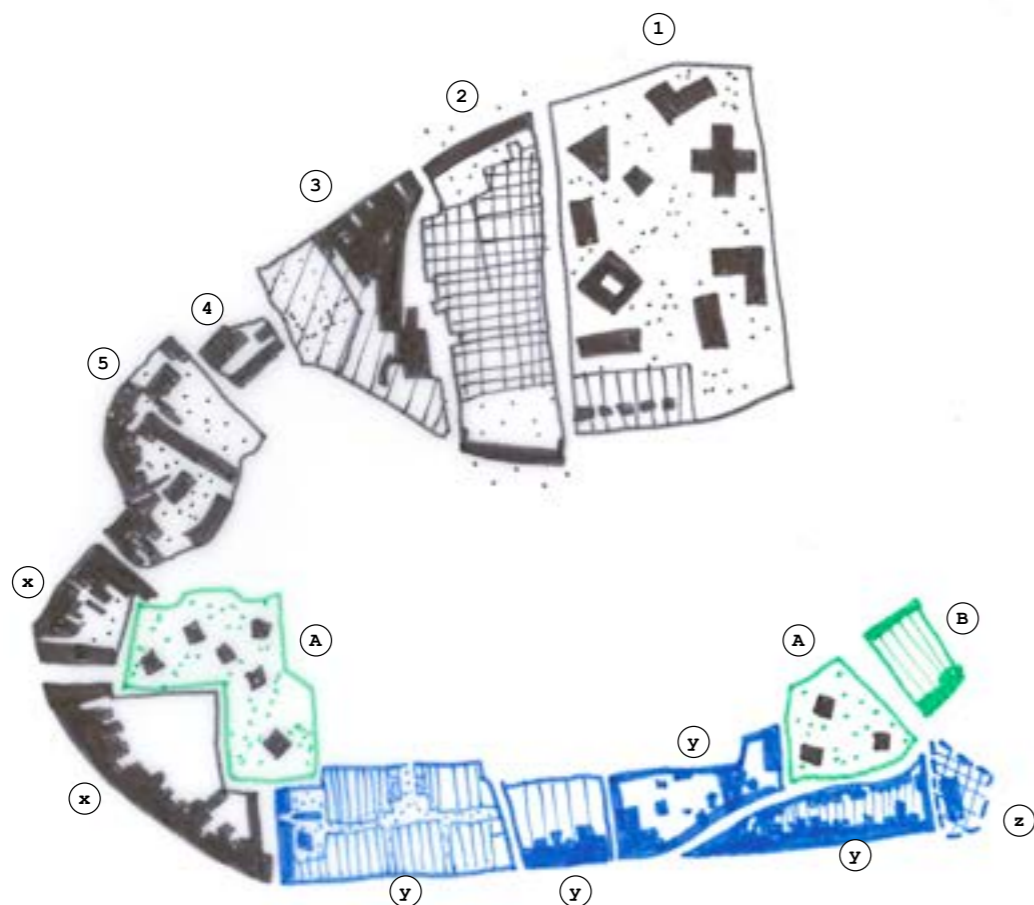
BOUWOPGAVEN

De Burchtdam-weiden worden omringd door potentiële ontwikkelingssites. Anders dan open ruimte in te nemen en nieuwe structuren over de site heen te leggen wordt ingezet op de ontwikkeling van de bestaande structuren in de randen. Deze ontwikkelingssites kunnen omschreven worden als kamers waarin de bebouwing en de open ruimte het karakter bepalen. Door deze van elkaar te diversifiëren ontstaan woonomgevingen met een eigen identiteit en verblijfskwaliteit. Er worden een drietal types van elkaar onderscheiden: - de 'grote' kamers aan de Dender waar grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn, - de kleinere kamers aan de Brusselsteenweg en de Brusselstraat waar het afwerken van de bestaande bebouwing een opgave vormt en - de achterliggende kamers die vanuit hun bijzondere positie een specifieke relatie kunnen ontwikkelen met de aanpalende Burchtdam-weiden

Achterkanten (specifieke kamers en bouwopgaven)



32



'GROTE' kamers aan de Dender: (1) de nieuw te ontwikkelen Fabelta-site, (2) de KMO-percelen tussen de Fabriekstraat en de interne ontsluiting van de Paraphane-site, (3) De brandweersite en de omringende bedrijvigheid, (4) het afwerken van de bestaande wooncluster aan de Désiré de Bodtkaai, (5) de geplande ontwikkeling op de Moeremans-site. 'KLEINERE' kamers aan Brusselsteenweg en de Brusselstraat: (x en y) waar kan ingezet worden op het afwerken van de randen, zowel aan de straatzijde, langs de doorsteken en aan de achterzijde naar het open landschap, (z) de kop als bijzondere opgave aan het kruispunt met de Koning Boudewijnlaan (Van den Borre), 'ACHTERLIGGENDE' kamers aan Burchtdamweiden: A. Ontwikkelingsopgave in de Burchtdamweiden (landschappelijke parking en woonontwikkeling) B. Woonomgeving Denderstraat als anomalie

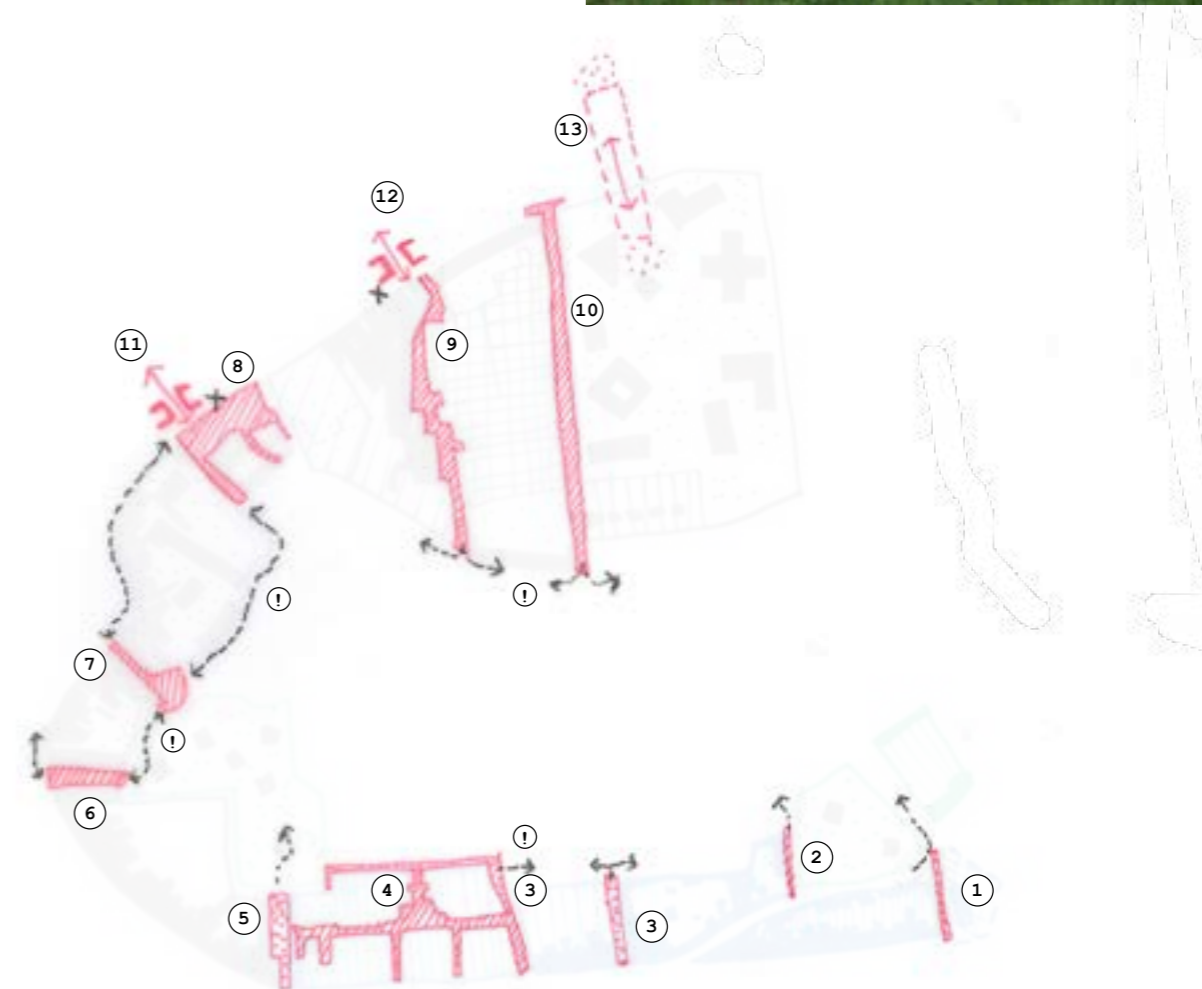
DOORSTEKEN

Tussenin de bebouwde omgeving bestaan een aantal doorsteken. Het gaat om straten zoals de Fabriekstraat en de Meerbekeweg, onbebouwde percelen zoals hier rechts afgebeeld, smalle doorgangen zoals aan de achterzijde van Van den Borre, opritten naar achterliggende garageboxen en parkeerterreinen zoals aan de Paternostergang, interne ontsluitingen zoals aan de kop van het Paul de Montplein en de doorgang centraal doorheen de Parahane-site. Deze doorgangen vormen verbindingen tussen de Burchtdamweiden en het omliggend stadswefsel. De ambitie bestaat erin om deze doorgangen te valoriseren door ze als open ruimte te bevestigen, bouwopgaven er aan te koppelen, trage wegen vorm te geven en de ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer niet te zien als doodlopende straten maar als potentiële toegangen naar de open groenzone centraal in het gebied.

Doorsteek naar Burchtdamweiden



33



1. doorgang aan de site van Van den Borre, 2. Fietstraject langs de voetbalvelden, 3. Geplande toegang naar de volkstuintjes (cfr. BPA), 4. het stratenpatroon in de Achturenwijk, 5. de doorsteek naar achterliggende garageboxen, 6. het leeg perceel in eigendom van de stad, 7. Parking Sodesso, 8. Paul de Montplein met toegang naar de achterliggende stadsterreinen, 9. doorsteek doorheen de KMO-zone, 10. de Fabriekstraat, 11. Begijnebrug (auto), 12. Oude Kaaibrug (autoluwe ambitie), 13. Mogelijke derde brug (vast/mobiel), ! Achterliggende ontsluitingen (parking, brandweg, lokale ontsluitingen ...)

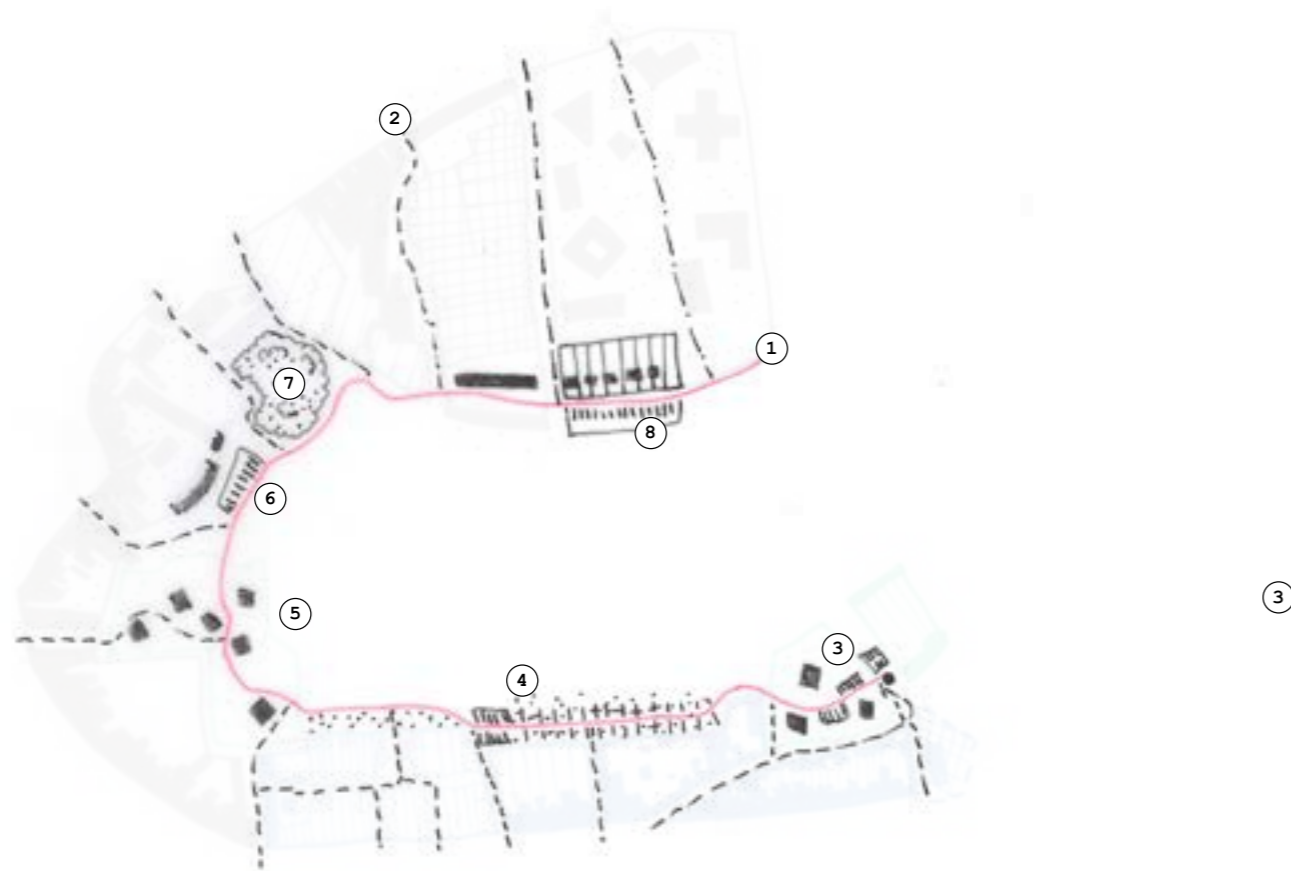
GORDEL

De bebouwde randen rondom de Burchtdam-weiden worden doorsneden door een aantal ontsluitingsstructuren en parkeeropgaven. De bestaande en geplande publieke parkings worden voorzien aan de rand van het open ruimte gebied. In combinatie met bouwopgaven, de geplande moestuinen en bestaande groenstructuren kunnen deze een verbijzondering vormen als instappunt in de open groenruimte. Er wordt voorgesteld om een nieuwe lus te introduceren die verschillende bouwopgaven, bestaande achterkanten, parkeeropgaven en bijzondere functies met elkaar in verbinding stelt. De lus vormt een voetgangersruimte die een grens stelt aan de bebouwingen en voorkanten maakt naar de Burchtdamweiden, delen ervan kunnen gebruikt worden voor gemotoriseerd verkeer. Binnen de figuur van de lus worden geen nieuwe ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Rand Achturenwijk + zicht op toekomstige moestuinen



34



(1) Lus als verbindende figuur die een duidelijke rand maakt aan het open ruimtegebied (landschappelijk, infrastructureel, programmatisch ...), (2) Doorsteken, (3). opgave voor een publieke parking met bijhorende bouwopgaven, (4)geplande moestuinen en publieke parking, (5) woonuitbreidingsgebied, (6) private ontwikkeling op de Moermans-site, (7) de historische burchtdamsite met bestaande bebouwing, (7) Nieuwe bebouwing als kop aan de parahane-site, (8) kleinschalige parking en bestaande half-open bebouwing aan de rand van de Burchtdam-weiden.

PARK

De Burchtdamweiden vormen een groene long in het hart van de stad. Deze kwaliteit wordt omarmd en in de verf gezet. De weiden, de waterlopen en kleine bomengroepen vormen een onderlegger voor de beeldkwaliteit van de ruimte, delen van het gebied kunnen begraasd worden. Deze ruige natuur wordt deels toegankelijk gemaakt door fietspaden en vlonderpaden. Binnen het park wordt een beperkt aantal functies toegelaten: - de bestaande voetbalcluster, - de geplande moestuinen en - enkele kleinschalige recreatieve elementen. Op een aantal strategische plaatsen wordt het park doorgetrokken tot aan de straat. (6). De vervuiling ter hoogte van de Fabelta-site wordt gesaneerd en de voormalige Burchtdamsite (beboste zone ten zuidwesten van het gebied) worden betrokken op de de open groenruimte.

Zicht op Burchtdamweiden



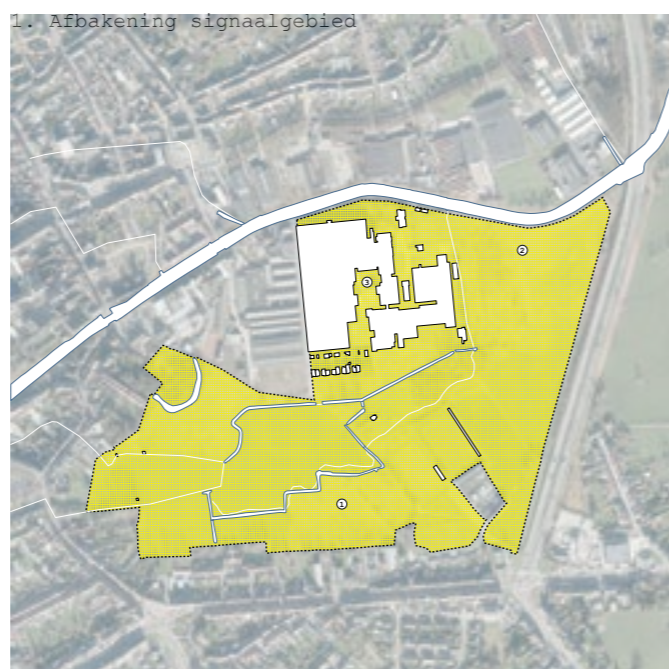
35



(1) Slibdeponie, (2) Volkstuinjes (toegankelijkheid!), (3) Voetbalcluster, (4) Recreatieve elementen/punten in het landschap, (5) Archeologische site, (6) Verbinding sportcluster, (7) Zachte trajecten langs en door park, (8) Broedplaatsen (cfr. BPA), (9) Natuurlijke en open waterstructuren

AFBAKENING SIGNAALGEBIED

Het volledige aandachtsgebied maakt deel uit van het laagst gelegen deel van de vallei van de Dender en kan puur hydrografisch gezien door de rivier aangesproken worden bij hevige regenval. Door menselijke ingrepen zijn delen hiervan opgehoogd of ontwikkeld, zodat een deel van de ruimte voor water al verloren is gegaan. Desalniettemin overstroomt het volledige gebied nog steeds bij extreme buien (zoals in november 2010). Bijkomend inperken van de ruimte voor water in dit gebied zou zware gevolgen hebben voor de bestaande infrastructuur zowel stroomop- als stroomafwaarts.



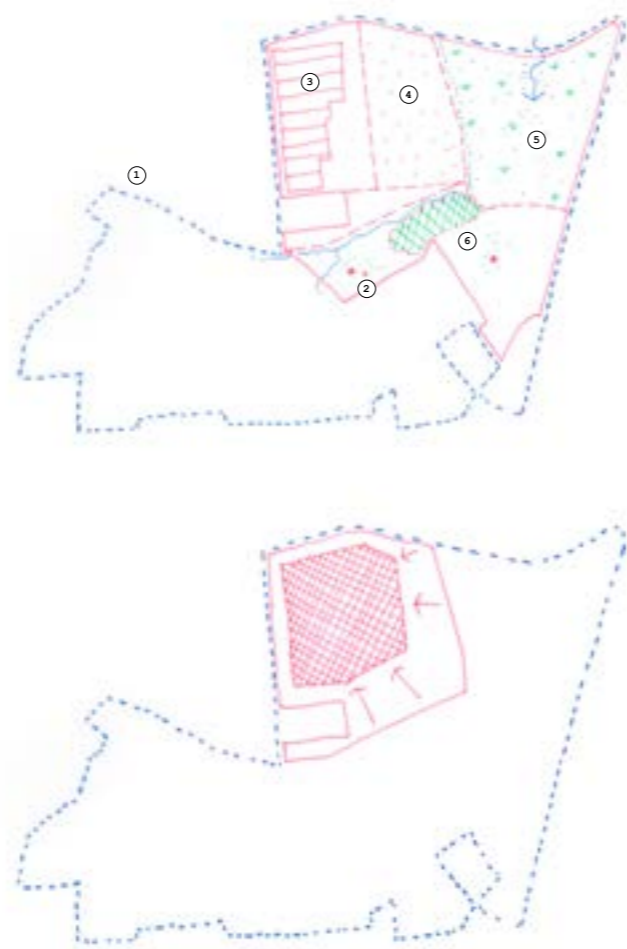
SIGNAALGEBIED EN FABELTA

Een belangrijk deel van het signaalgebied is in eigendom van Burchtdam nv, alsook de gebouwen in eigendom van Ideal Fibres & Fabrics Wielsbeke NV. Binnen delen ervan is ontwikkeling mogelijk mits voldaan wordt aan de watertoets.

1. Afbakening signaalgebied
2. Eigendom Burchtdam NV
3. Ontwikkeling mogelijk
4. Ontwikkeling mogelijk
5. greenfield van het signaalgebied
6. In te richten parkzone

Binnen de ontwikkelbare zone worden een aantal ambities geformuleerd ivf nieuwe ontwikkelingen. Deze passen binnen de wens om een meer duurzame ontwikkeling op de site mogelijk te maken.

- A. Compact maken van te ontwikkelen zone
- B. Streven naar gedeelde ruimten en gedeelde infrastructuur
- C. Densiteit (meer programma)
- D. Extra ruimte maken voor signaalgebied



1. Kansen genereren voor de ontwikkeling van de Paraphane-site



2. Ontwikkelen van de Fabelta-site in relatie met de Dender



3. Beperkte ruimte-inname in signaalgebied en relatie uitbouwen met het park



4. Een strip als publieke ruimte



5. De strip als publieke ruimte begrensd door bebouwing



6. Gedeeld parkeren op een strategische locatie & compactheid ivf beperkte ruimte-inname



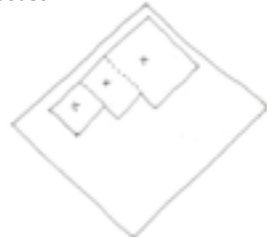
7. Beperkte loopafstanden tussen voordeur en parkeerplaatsen



8. Een heldere ontsluitingsstructuur binnen de bestaande visies



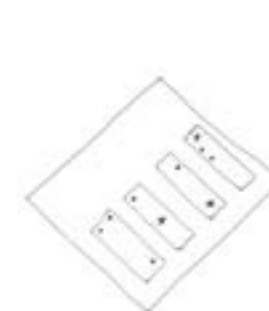
9. Een ontwikkeling die rekening houdt met het geleidelijk afbouwen van de activiteiten in de loodsen



10. Verschillende typologieën mogelijk maken en integreren van bestaande grondgebonden woningen



11. Lokale voorzieningen introduceren: zorgcentrum, kleinhandel, apotheek, buurthuis ...



12. Densiteit creëren om de publieke ruimte op te laden



13. Een ontwikkeling realiseren waarbinnen fasering mogelijk is



14. Integreren van bestaande grondgebonden woningen waar mogelijk



15. Hoogte-accnten toelaten tot mawimaal 9 bouwlagen.

