



UITDAGINGEN



OVERSTROMINGEN VAN DE DENDER EN DE WIJKEN MITIGEREN

De Dender is een typische regenrivier en kende in het verleden al een uitgesproken overstromingsproblematiek. Door de toegenomen bebouwing en de veranderingen in het oorspronkelijke systeem van waterhuishouding heeft het gebied in de loop der eeuwen zijn oorspronkelijke karakter van natte natuur grotendeels verloren en is het waterbergend vermogen van het gebied sterk achteruitgegaan.

Een grote uitdaging ligt in het waterinclusiefinrichten van het landschapspark Burchtdam om het waterbergend vermogen te verhogen en zo een buffer te creëren voor mogelijke wateroverlast en droogte.



INWONERS BESCHERMEN TEGEN HITTEGOLVEN

Het landschapspark Burchtdam vormt door haar strategische ligging binnen de stedelijke weefsel ten zuiden van het stadscentrum een groot potentieel voor verkoeling in de stad.

De aanplant van bomen in wijkklimaatbuffers rond de stedelijke rand kan tegelijk dienen als een koelteplek en een afscherming van de rommelige achterkanten.



BIODIVERSITEIT VERHOGEN

Het landschapspark Burchtdam vormt een belangrijke schakel in het ecologisch netwerk van de Dendervallei. De huidige, weinig attractieve weidegronden van het projectgebied kunnen worden omgevormd tot een dynamisch landschap dat een meerwaarde kan bieden voor de biodiversiteit in de buurt en stad.

Door in te zetten op natte natuur verhoogt de biodiversiteit en worden het landschapspark Burchtdam en het stadspark regionale schakels in het ecologisch - recreatieve netwerk langs de Dender.



BELEEFBAAR PUBLIEK GROEN CREËREN

Het landschapspark Burchtdam ligt op een boogscheut van het stadscentrum van Ninove, maar is vandaag amper gekend. Een recreatief programma op maat van de Ninovieten kan hier verandering in brengen.

Daarnaast streven we naar een herkenbare beeldtaal voor het meubilair en uitkijkplekken. De beeldtaal moet het landschap accentueren en niet zichzelf.



ERFGOED BELEEFBAAR MAKEN

Het historische weefsel van het projectgebied is doorheen de eeuwen verschillende keren getransformeerd. Sommige elementen zijn verdwenen, maar andere zijn nog steeds aanwezig.

Een belangrijke uitdaging zit in het opnieuw beleefbaar maken van dit erfgoed op een eigentijdse manier.



WIJKVERBINDINGSPLEKKEN UITBOUWEN ALS ONTMOETINGSPLEKKEN

De wijkverbindingsplekken vormen een belangrijke schakel om het landschapspark Burchtdam toegankelijk en tastbaar te maken en te verbinden met het omliggende stedelijke weefsel.

Deze wijkverbindingsplekken hebben niet enkel een verbindende functie, maar zullen ook een sociale rol vervullen omdat zij ruimte kunnen bieden voor ontmoeting op schaal van de omgeving.



ZORGEN VOOR MEER FIETSERS EN VOETGANGERS

Het landschapspark en de wijkverbindingsplekken kunnen een belangrijke rol vervullen in het verbinden van het stadscentrum met de zuidelijke wijken voor fietsers en voetgangers.

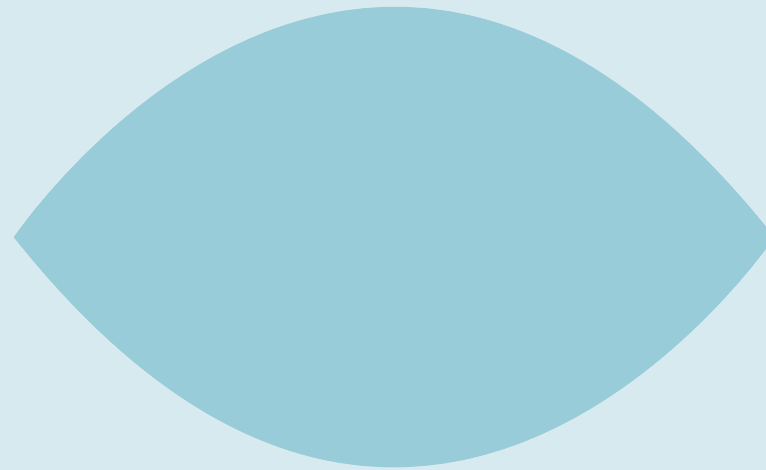
Parkpaden en fietspaden in het park sluiten via de wijkverbindingsplekken aan op bestaande fietspaden en lokale straten. Hierbij is het belangrijk de verkeersveiligheid rondom het landschapspark te verbeteren zodat kinderen en ouderen veilig onderweg zijn.



PARKEREN OP DE JUISTE LOCATIE

Het landschapspark heeft geen eigen parking nodig aangezien het een lokale uitstraling heeft.

Wel moet worden gekeken naar de parkeerdruk van de verschillende functies in de stedelijke rand rond het park. Wat is de bezettingsgraad van de huidige parkings op het zuidelijke deel. Hoe kunnen we de parkings rationaliseren en daarmee meer ruimte creëren voor beleving en verkeersveiligheid?



RUIMTELIJKE VISIE

1 VISIEKAART

In dit hoofdstuk wordt het antwoord op de uitdagingen ruimtelijk vertaald. Aan de hand van stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt een kader geschept voor de kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke rand en het klimaatadaptief landschapspark. De visiekaart op de volgende pagina toont hoe het gebied op lange termijn kan transformeren aan de hand van deze randvoorwaarden.

In de komende pagina's worden eerst de randvoorwaarden voor het landschapspark besproken en nadien de stedelijke rand met haar wijkverbindingssplekken.

Binnen het deelhoofdstuk '**landschapspark**' wordt als eerste ingegaan op het open meersengebied en het systeem van wijkklimaatbuffers aan de rand van dit open meersengebied. Vervolgens wordt er toegelicht hoe verschillende beplantingssystemen visuele verstoring kunnen filteren en zichtassen kunnen versterken. Als laatste wordt er stilgestaan bij de ontsluiting van het gebied en de potenties die het landschapspark in zich draagt op vlak van recreatie.

In het deelhoofdstuk '**stedelijke rand**' wordt uitgelegd wat een wijkverbindingssplek precies is en welke kwaliteiten deze wijkverbindingssplekken in zich dragen. Vervolgens worden de randvoorwaarden voor de verschillende wijkverbindingssplekken toegelicht. Het gaat over

- wijkverbindingssplek: de motteburcht
- wijkverbindingssplek: Moeremanssite / Kloostersite
- wijkverbindingssplek: Parklaan
- wijkverbindingssplek: Brusselsesteenweg



visiekaart landschapspark Burchtdam (op lange termijn)

2 LANDSCHAPSPARK



2.1 OPEN MEERSENGEBIED

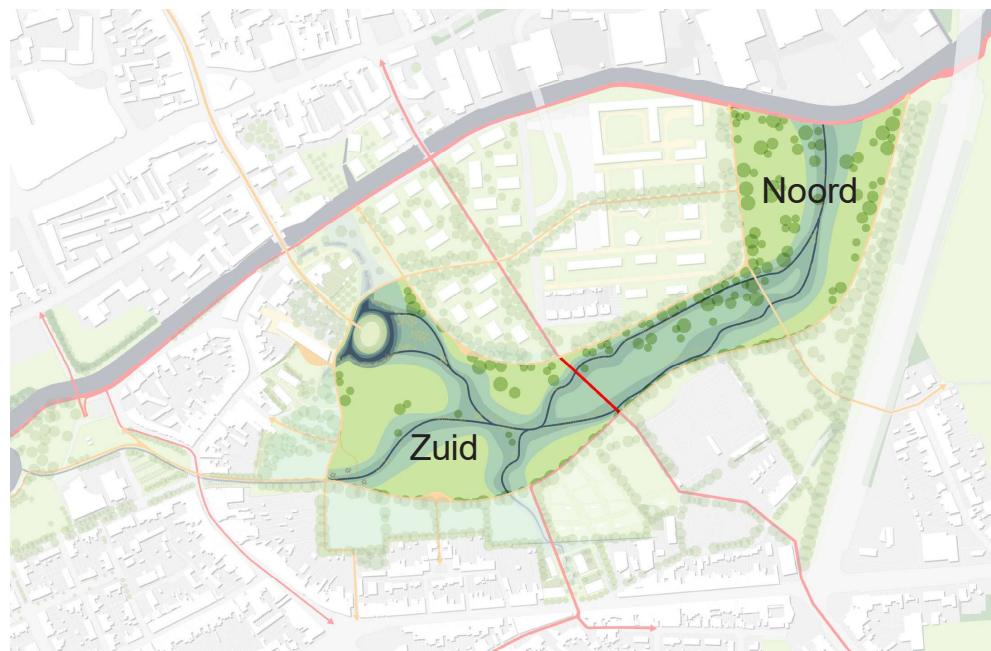
Van oudsher was dit gebied een typisch meersengebied in de nabijheid van de oude stadskern, waar de stad zich in de vroege middeleeuwen rond heeft ontwikkeld. Het gebied was uiterst nat aangezien het werd doorsneden door een aantal vertakkingen van de Dender.

Vanaf de jaren 1950 transformeert het gebied naar een gedraineerd landbouwlandschap. Om de nood aan stadsnabij groen en de impact van droogte en wateroverlast op dit gebied aan te pakken zetten we in op de creatie van natte natuur.

Een aangepast waterpeilbeheer, met buffering van water, moet de grondwatertafels laten stijgen. De evolutie van voedselrijke graslanden naar een biologisch waardevol open meersenslandschap vraagt een goed natuurbeheersplan.

Ruimtelijk is het van belang om het kerngebied niet in te nemen en te versnipperen. De vergezichten zorgen voor een uniek ruimtegevoel in het stadscentrum. Daarnaast biedt het plaats aan vogels om ongestoord te foerageren. Die ruimte is nodig aangezien de recreatiedruk in het zuiden hoger is dan in het noorden.

Er kan met het zuidelijke deel reeds aan de slag worden gegaan. In het kader van de Blue Deal van de Vlaamse regering heeft de stad Ninove een subsidie gekregen voor de realisatie van bijkomende Natte Natuur.



natte natuur



referentie open meersens landschap (bron: Jan D'Hondt)

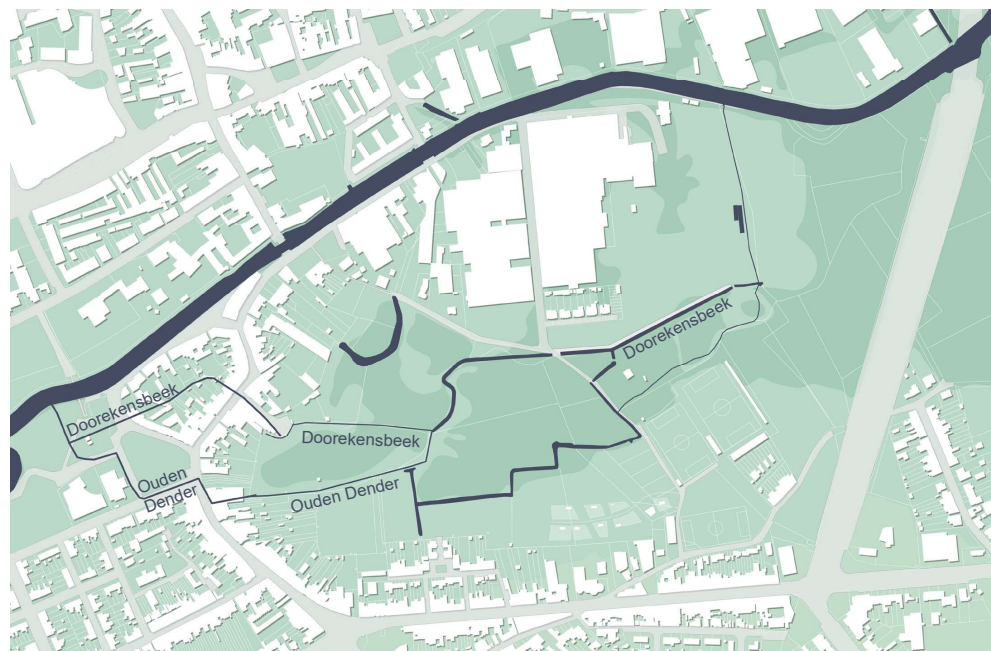
NATUURLIJKE BEKEN

Het huidige bekensysteem is doorheen de jaren rechtgetrokken en volgt hierdoor een onnatuurlijk tracé. Daarnaast wordt verondersteld dat enkele beekbodems historisch verontreinigd zijn. Afhankelijk van de uitkomst van een bodemonderzoek kan worden geopteerd om de grachten te saneren of de vervuiling ter plaatse te houden.

De doelstelling om natte natuur te realiseren, vraagt evenwel om de vernatuurlijking van beekoevers en dus ook het afgraven van vervuilde oevers en bodems.

Er dient te worden onderzocht of het dempen van het huidige beekstelsel en het aanleggen van een nieuw beekstelsel wenselijk is. Dit nieuwe beekstelsel kan meanderen doorheen een gemanipuleerd terrein. Door het plaatselijke afgraven van de nutriëntrijke graslanden ontstaat een lager gelegen plasdrasland, waar de nieuwe beek kan doorslingeren. Dit drasland vangt overtollig regenwater vanuit de beek op en wordt als een natuurlijk open meersenslandschap ontwikkeld.

Een gedetailleerde hydrologische studie en bodemrapport zal nodig zijn om de strategie te bepalen.



huidige bekensysteem



voorstel bekensysteem

2.2 WIJKKLIMAATBUFFERS

De hellingen in het gebied hebben ook een waterfunctie te vervullen. Ze worden ingericht als wijkklimaatbuffers. Ze doen dienst als hemelwaterbuffer van de bovenliggende wijken, koelteplekken en visuele afscherming van de stedelijke rand. De bomen filteren het zicht op de woningen maar bieden tegelijkertijd plekje aan voor verkoeling tijdens de warme zomermaanden. Ninove ontsnapt net als andere steden niet aan een stijging van het aantal dagen met hittestress. De creatie van een extra omvangrijk koelte-eiland kan dit fenomeen mee helpen counteren, niet alleen als koelteplek maar ook door de evapotranspiratie die met de aanplant gepaard zal gaan.

De wijkklimaatbuffers vangen het water vanuit de wijken op. Door verhoogde parkpaden aan te leggen op de scheiding van het open meersengebied en de hellingen ontstaan er buffers langsheen de volledige buitenzijde van het projectgebied. Deze buffers houden het water op, infiltreren maximaal en vertragen de afvoer naar het open meersenslandschap. Door de captatie van dit hemelwater uit de wijken vervult het landschapspark dus niet alleen een rol tijdens periodes van droogte door het hemelwater dat er nog is lokaal te laten infiltreren in plaats van versneld af te voeren richting Dender, maar ook tijdens natte periodes door een extra buffer te vormen. Binnen een wijkklimaatbuffer worden er hierdoor nattere zones gecreëerd waar spontaan riet ontwikkelt of drogere zones waar bloemrijke graslanden ontstaan.

Het voorgestelde schetsontwerp voorziet ongeveer 36.300 m² aan wijkklimaatbuffers. Dit is bijna de oppervlakte die nodig is voor een maximale afkoppeling van het regenwater.



wijkklimaatbuffers

	FRAMES	hemelwaterplan (50 % afkoppeling)	hemelwaterplan (100 % afkoppeling)
afstroomoppervlakte	27,49 ha	32 ha	45 ha
te bufferen volume	11.822 m ³	13.900	19.400 m ³
noodzakelijk oppervlakte bufferzone (0,5 m diep)	23.644 m ²	27.800	38.800 m ²

Onderstaande randvoorwaarden zijn grensstellend voor de uitwerking van de verhoogde parkpaden op dijken:

1. De scheidingsdijken moeten steeds overstroombaar blijven bij een honderdjarige bui (T100). Er dienen dus voldoende lage dijken te worden aangelegd waarover het rivierwater kan stromen bij momenten van zware T100 overstromingen (zie principeschets).
2. Laag uitgevoerde dijken zullen bij T10 overstromingen ruimte voor water innemen (zowel in volume als in oppervlakte), wanneer de waterdiepte van de overstroming lager is dan de kruin van de dijk en niet over de dijk kan gaan. Een T100 overstroming zal over een lage dijk toppen, zodat er geen verlies optreedt van overstromingsoppervlakte. Het volume dat verloren gaat bij een T100 overstroming ten gevolge van de inname door de dijk zelf, zal in dit geval moeten worden gecompenseerd. De compensatiegebieden (gelegen buiten effectief overstromingsgevoelig gebied, maar binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied en / of in de nabijheid van de site) komen in aanmerking, door maaiveldverlagingen uit te voeren tot beneden het hoogste Denderpeil (12,40 m TAW). Zie kaart rechts.



visualisatie van een mogelijke uitwerking van een parkpad op een dijklichaam



principeschets uitvoering dijken



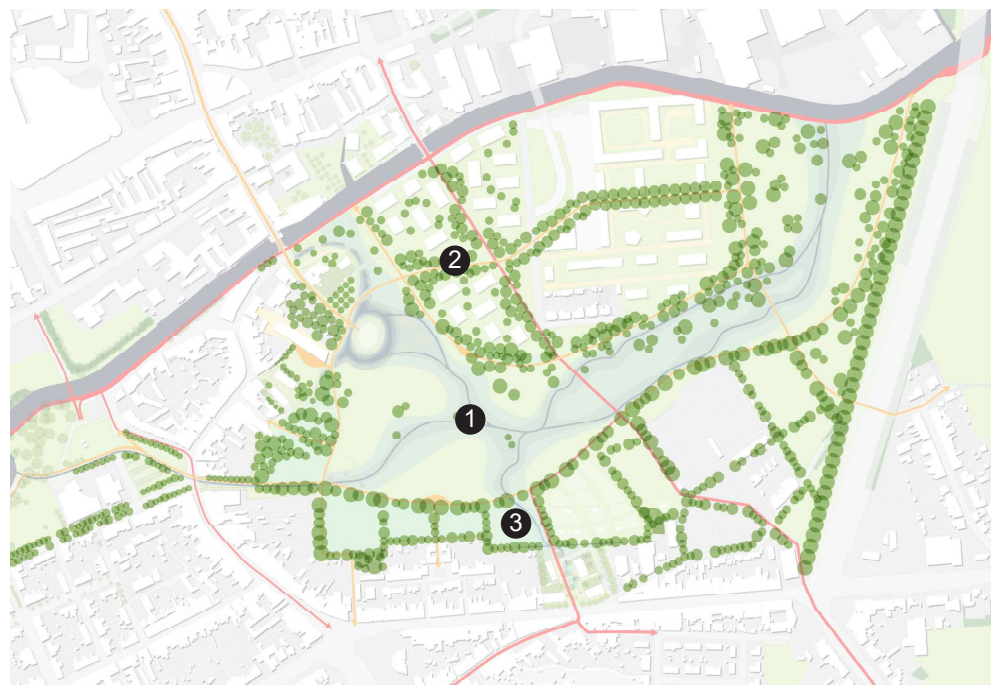
mogelijke compensatiegebieden

2.3 BEPLANTING

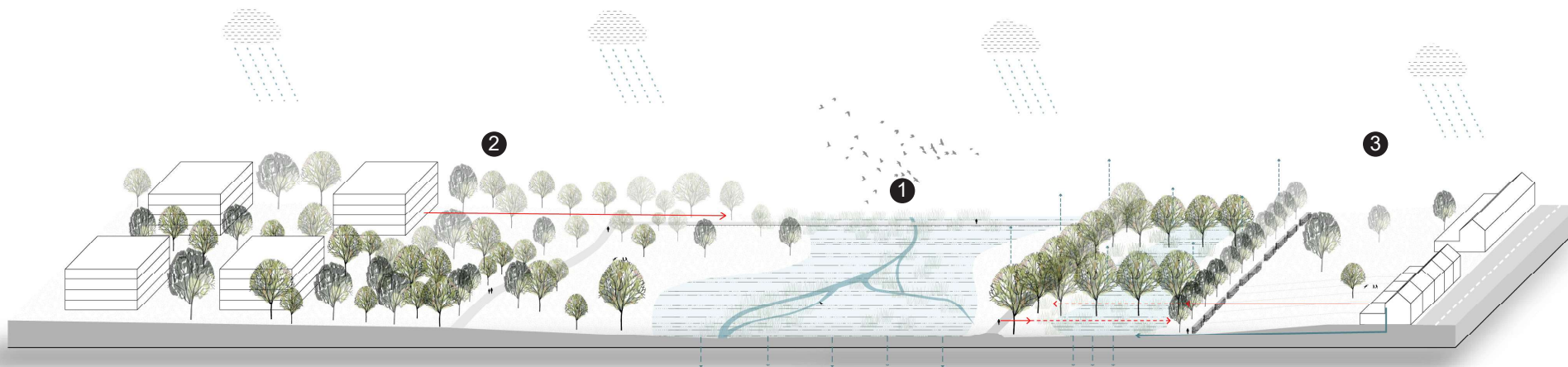
Het open en laag gelegen meersenslandschap (1) wordt geflankeerd door twee hoger gelegen flanken. In het noorden treffen we de opgehoogde Fabeltasite aan en de bewoning langs Burchtdam (2) en in het zuiden verhoogt het terrein natuurlijk met Brusselseseenweg als grens (3). In de hypothetische snede hieronder ervaar je dit landschap. Er worden voor de noordelijke en zuidelijke zone twee verschillende beplantingsstrategieën voorzien.

BROEKBOS BEPLANTING IN NOORDEN

De beplanting in het noorden refereert naar het lossere patroon van bomen die in broekbossen ontstaan. Dit zijn permanent natte en af en toe plaatselijk overstromende bossen die langs de Dender voorkomen. De variatie in beplantingsdensiteit kan gericht worden ingezet om zichtassen te creëren of net gebouwen af te schermen. Ook kan onderbegroeiing hier voor meer afscherming zorgen. De diverse bomen kunnen tot 20 m en hoger worden en naar gelang de zichten opgekrond worden rond 4 m.



beplantingssysteem



hypothetische snede doorheen het landschapspark

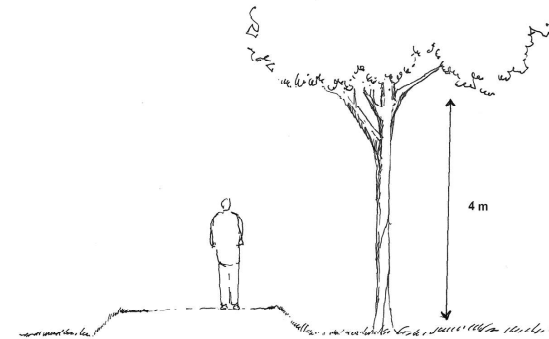
KOUTERLANDSCHAP IN ZUIDEN ZORGT VOOR LANDSCHAPSKAMERS

Het voorstel tot beplanting in het zuiden verwijst naar het historische kouterlandschap, dat ten tijden van De Ferraris in het projectgebied aanwezig was. Door diverse soorten bomen in een lijn te plaatsen, ontstaan er verschillende landschapskamers die de omliggende bebouwing filteren. We voorzien drie beplantingsvarianten.

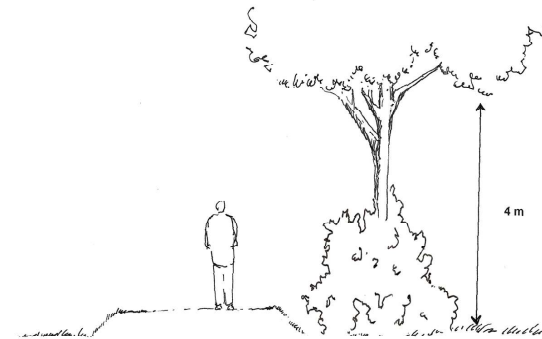
1) Langs het parkpad en dwars erop voorzien we waterminnende bomen die opgekroond zijn rond 4m hoogte. Zo heeft een wandelaar steeds overzicht over het landschap. Om de lineaire plaatsing van de bomen een natuurlijke aanblik te geven variëren de boomsoorten en de afstand tussen de bomen. De afbeelding op p. 42 toont het effect.

2) Deze bomenrijen worden, indien de visuele verstoring te groot is, voorzien van een onderbegroeiing zoals plantgoed. De voetbalvelden zijn een perfecte locatie om deze variant toe te passen.

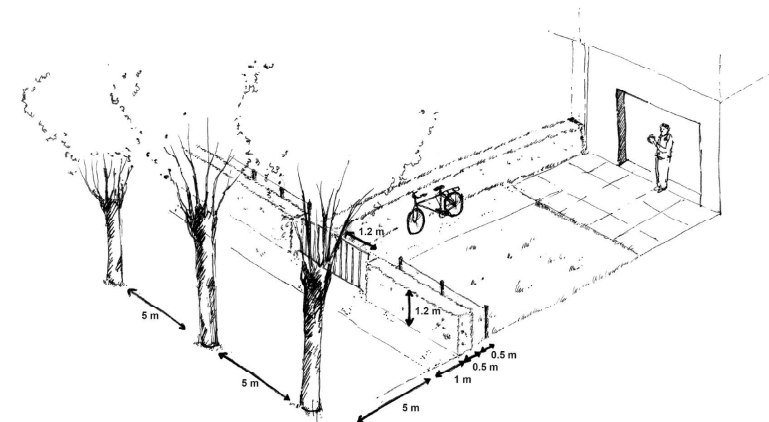
3) Om de visuele verstoring van de achterkanten van de stedelijke rand tegen te gaan wordt er gekozen om een 1,20 m hoge gemengde haag op 0,5 m van de erfgrans te plaatsen (deze smalle ruimte dient als onderhoudspad). Vervolgens wordt voor de haag een 1 m breed kruiwagenpad aangelegd, dat toegang biedt tot tuinpoortjes. Op 5 m van de erfgrans worden knotbomen aangeplant, opgekroond tot 2 m. Dit geeft voldoende doorzichten vanuit de tuinen naar het park. De knotboom verhindert ook ongewenste schaduw en bladafval in de tuinen. Op de volgende pagina ziet u het effect.



1) opgekroond tot 4m



2) opgekroond tot 4m met onderbegroeiing



3) opgekroond tot 2 m met haag



bestaande afwerking bebouwde lint



visualisatie mogelijke afwerking bebouwde lint

2.4 ZICHTASSEN

De beplanting van de flanken moet rekening houden met zichtassen. Deze zichtassen accentueren identiteitsvolle gebouwen of erfgoedelementen. Evengoed verhogen ze de leesbaarheid van het gebied. Zichtassen vanaf de Dender, Brusselsesteenweg en Parklaan zorgen voor vergezichten. Een unieke ervaring in het versnipperde stedelijke weefsel.

Hieronder worden de verschillende zichtassen met vrij zicht tot in het landschapspark puntsgewijs omschreven.

- ① stadspark - Parklaan
- ② Paternostergang
- ③ Burchtdam - Kloostersite
- ④ Moeremanssite
- ⑤ Motteburcht
- ⑥ Inghelant-Noord / RUP Inghelantsite
- ⑦ Paraphanesite
- ⑧ woningen Dendermeersen
- ⑨ jaagpad langs Dender
- ⑩ fietspad
- ⑪ Brusselsesteenweg
- ⑫ uitkijkpunt parkpad



beplantingssysteem en zichtassen

2.5 MOBILITEIT





PARK- EN FIETSPADEN

De stedelijke rand heeft een belangrijke invloed op de locatie van park- en fietspaden. Bestaande routes en openingen in de stedelijke rand bepalen de ligging van de paden. We onderscheiden park- en fietspaden, naast kruiwagenpaadjes.

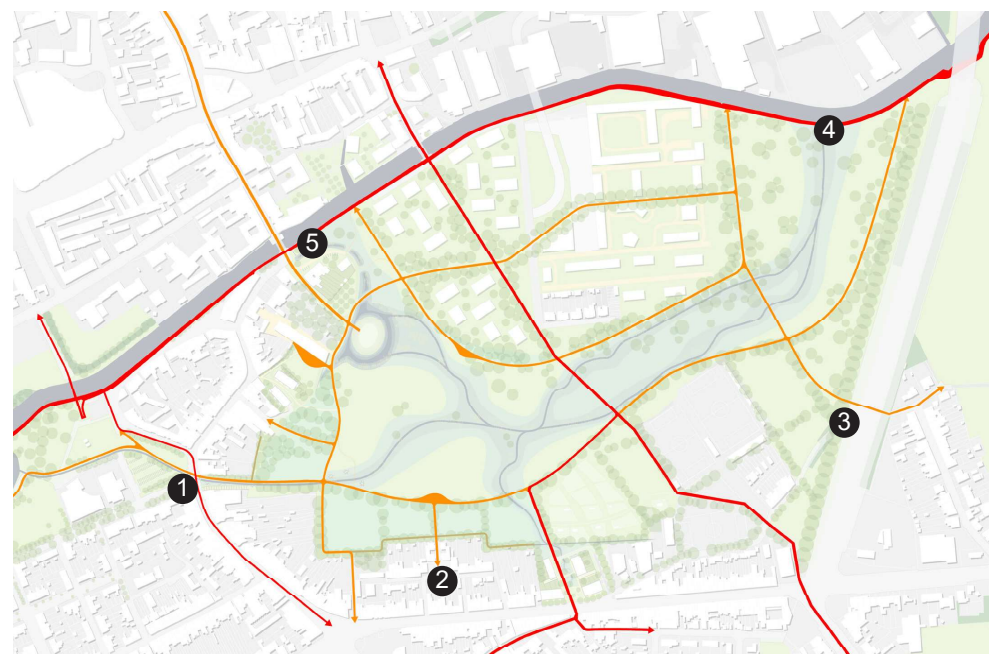
De parkpaden, die de wijkklimaatbuffers scheiden van het open meersengebied, maken het projectgebied toegankelijk voor recreatieve fietsers en wandelaars. Op het parkpad is de wandelaar koning en de recreatieve fietser te gast. Daarbovenop vormt het ook een belevingsroute waarbij natuur, landschap en erfgoed worden getoond.

De parkpaden vormen een lus rond het centrale meersenlandschap. Ze kunnen worden gezien als een grens tussen natuur en stedelijke rand. De lus takt op verschillende plekken aan op de lokale routes die uit de stad komen. We onderscheiden vijf lokale aantakkingen.

1. de connectie met stadspark doorheen de open ruimte aan Parklaan. Deze connectie is belangrijk om recreanten van het stadspark veilig naar het nieuwe landschapspark te brengen
2. de connectie met de sociale woonwijk aan Brusselsesteenweg
3. de connectie onder Koning Bouwdewijnlaan naar Denderstraat
4. de connectie met het jaagpad langs de Dender
5. de connectie met de Begijnebrug.

	uitzichtpunt		fietspaden
	kruiwagenpaden		parkpaden

Functioneel fietsverkeer van oost naar west wordt op het jaagpad gehouden. Het noord-zuid fietspad, dat de zuidelijke wijken met het centrum van Ninove verbindt, loopt centraal in het landschapspark Burchtdam. De kruising met de Dender gebeurt via de Oudekaaibrug. Om deze brug te bereiken kan, mits herontwikkeling van de Paraphanesite, worden gekeken naar een rechtstreeks fietspad in plaats van de huidige Fabrieksstraat. Ter hoogte van de voetbalterreinen wordt het fietspad opgesplitst. Een deel loopt verder richting het kruispunt Koning Boudewijnlaan - Brusselsesteenweg. Het andere deel loopt door de wijkverbindingsplek aan de Brusselsesteenweg naar de wijk Klein-Brabant.



fiets-, park- en kruiwagenpaden

INRICHTINGSPRINCIPES PARKPADEN

De parkpaden hebben een breedte van 3 m en worden aangelegd in halfverharding. Bovendien is het duidelijk dat parkpaden geen bovenlokaal functionele fietsroute trachten te realiseren, maar een recreatieve belevingsroute in het Ninoofs meersenlandschap.

Waar de parkpaden kruisen met bestaande wegen worden de nodige maatregelen getroffen (bijvoorbeeld zebrapaden, verkeersplateaus enz.) in functie van een veilige doorgang.

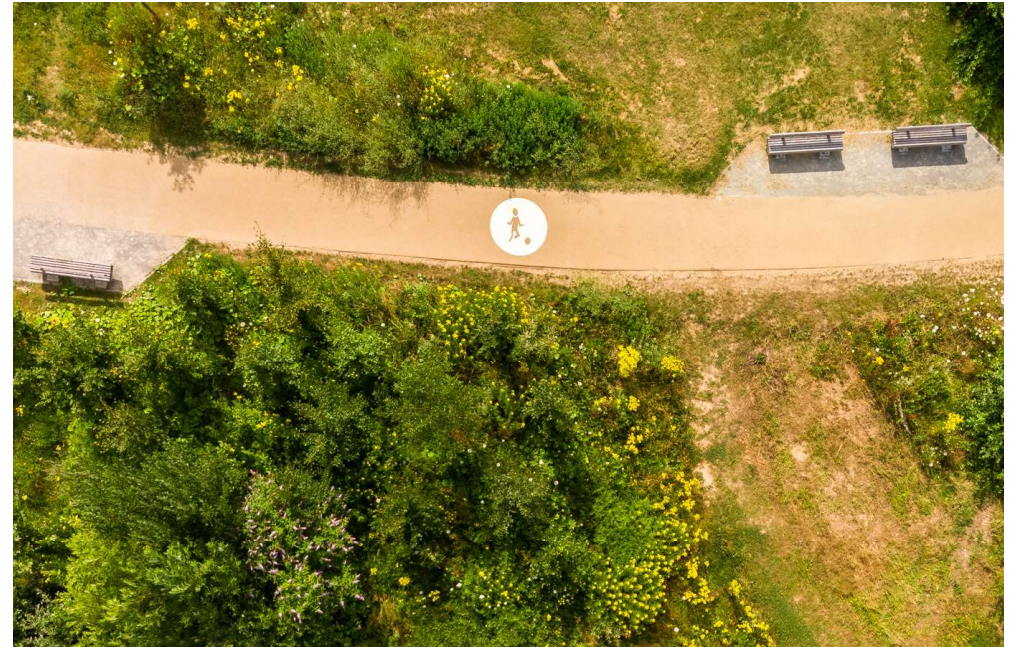
Vermits het gebied occasioneel overstroombaar is, worden de parkpaden op een dijkje aangelegd.

INRICHTINGSPRINCIPES FIETSPADEN

De fietspaden hebben een breedte van 4 m. Indien een fietspad samenloopt met een parkpad wordt het parkpad verbreed naar 4m en wordt de halfverharding behouden. Op de overige locaties kan het fietspad worden uitgevoerd in een verharding, zoals asfalt. Al kan ook hier worden gekozen om een halfverharding toe te passen.

Waar de fietspaden kruisen met bestaande wegen worden hier ook de nodige maatregelen getroffen (bijvoorbeeld fietsoversteekplaatsen, verkeersplateaus enz.) in functie van een veilige doorgang.

Indien een fietspad gelijk loopt met een weg, zoals aan Brusselstraat en Burchtdam, moet de inrichting op maat van de fietser worden gemaakt, hierbij het vademecum fietsvoorzieningen volgend.



referentieproject Kerremanspark als parkpad (bron: OMGEVING)

INRICHTINGSPRINCIPES KRUIWAGENPADEN

Kruiwagenpaden bevinden zich in de wijkklimaatbuffers en zorgen voor een informele ontsluiting van achterpoortjes of beleefbaar groen. Deze kruiwagenpaden worden uitgevoerd in aangestampte aarde en zijn 1 m breed.

2.6 RECREATIELANDSCHAP

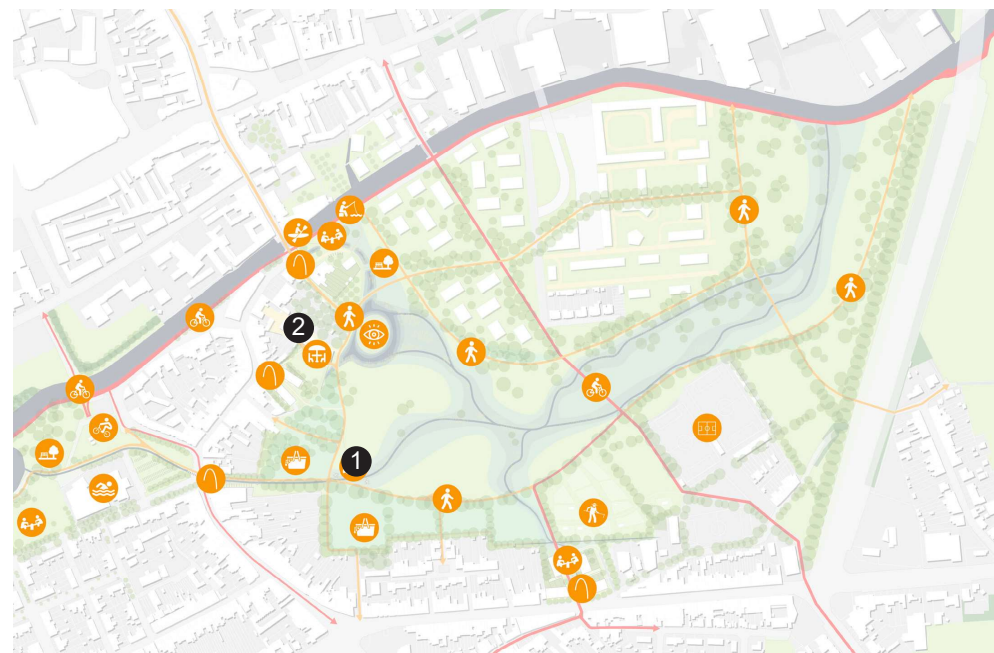
Vandaag trekken al veel Ninovieters voor sport en ontspanning naar het stedelijk zwembad, de sporthal, het stadspark, de voetbalvelden van KVK Ninove of het jaagpad. Om de recreatiedruk in het stadspark te verminderen wordt het landschapspark Burchtdam en haar wijkverbindingsplekken met zachte recreatie ingericht.

Het zuidelijke deel van het landschapspark zal meer recreatiemogelijkheden kennen dan het noorden. Het noordelijke stuk wordt vooral ingericht om natuur de nodige rust te geven.

In het zuiden worden verschillende grote en kleinere speelnatuurinstallaties voorgesteld. De grootste installatie (1) bevindt zich nabij de wijkverbindingsplek ter hoogte van Parklaan. Dit moet recreanten vanuit het Stadspark aantrekken.

Op de Moeremanssite (2) kan in de toekomst iets worden gegeten of gedronken. Zo trekt dit eerder shoppers en inwoners uit het centrum van Ninove aan. Ook erfgoed krijgt een plaats op deze plek. Op de locatie van de historische Motteburcht wordt een heus uitkijkpunt gerealiseerd, waar ruimte is om een voorstelling te geven of te genieten van het uitzicht over de groene long. Op het voorplein is er onder de bomen ruimte om een foodmarkt te houden. In de inspiratieschetsen krijgt u hierover meer informatie.

Ookal geeft dit masterplan een aanzet van mogelijke interventies, is het vooral aan de toekomstige gebruikers om in de vervolgstappen voorstellen te doen voor zachte recreatie.



gevarieerd recreatielandschap

- | | |
|---|---|
|  toegangspoort / wijkverbindingsplek |  aanlegkade kayaks |
|  horecafunctie |  visinfrastructuur |
|  speelnatuur |  wandelpaden |
|  park |  fietspaden |
|  skatepark |  picknickplaats |
|  volkstuinen |  uitkijkpunt |
|  sportvelden |  zwembad |



referentieproject mogelijke invulling Moeremanssite (bron: Bar Abbaye)



referentieproject speelnatuur (bron: OERRR Tiengemeten)



referentieproject Hoge Wal Evergem (bron: Kris Vandevorst, OEI)



referentieproject Pennepoelpark Mechelen (bron: OMGEVING)

3 STEDELIJKE RAND



3.1 WIJKVERBINDINGSPLEKKEN

De stedelijke rand rond het landschapspark is van cruciaal belang om dit gebied toegankelijk te maken voor de Ninoviet. Er worden vier strategische gebieden in deze rand aangeduid. Deze plekken noemen we wijkverbindingsplekken. Ze vormen een schakel tussen de omliggende wijken en het nieuwe landschapspark. In dit deelhoofdstuk schetsen we de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor elke wijkverbindingsplek. Wenst u nadien een idee te krijgen van wat deze gebieden zouden kunnen worden, dan kan u steeds een kijkje nemen bij de inspiratieschetsen.

Er worden vier wijkverbindingsplekken gedefinieerd:

1. de historische Motteburcht
2. de Moeremanssite en het sociaal huisvestingsproject op de voormalige Kloostersite
3. de onderbreking van het bebouwde lint ter hoogte van Parklaan
4. het kruispunt van Brusselsesteenweg en Denderstraat.



overzicht wijkverbindingsplekken

3.2 INRICHTINGSPRINCIPES

Wijkverbindingsplekken vormen de **sociale katalysoren** van het stadsweefsel door ruimte te bieden voor ontmoeting op schaal van de buurt. Ze bieden ruimte om de inwoners van een wijk met elkaar te verbinden. Door hun **strategische ligging** vormen ze daarnaast een knooppuntfunctie in het netwerk voor zacht verkeer tussen verschillende wijken. Op die manier vervullen ze ook een verbindende functie tussen wijken onderling. De invulling van elke wijkverbindingsplek is afgestemd op de draagkracht van de omgeving. De plaatselijke ruimtelijke context bepaalt eveneens de verhouding tussen de sociale functie (verblijfsruimte) enerzijds en de verbindingsfunctie anderzijds.

Wijkverbindingsplekken zorgen voor **continuïteit** tussen het bebouwde weefsel en het landschapspark en bevorderen de leesbaarheid van de stad.

In het masterplan Burchtdam worden verschillende wijkverbindingsplekken gecreëerd. Elk van de wijkverbindingsplekken vormt de schakel tussen een dichts bebouwde stedelijke wijk en het landschapspark Burchtdam.

De wijkverbindingsplekken moeten aan volgende **voorwaarden** voldoen:

- een kwalitatieve, functionele en kindvriendelijke **verbinding voor de zachte weggebruiker** genereren tussen de verschillende stadsonderdelen
- een aantrekkelijke vormgegeven **groene of groenblauwe**

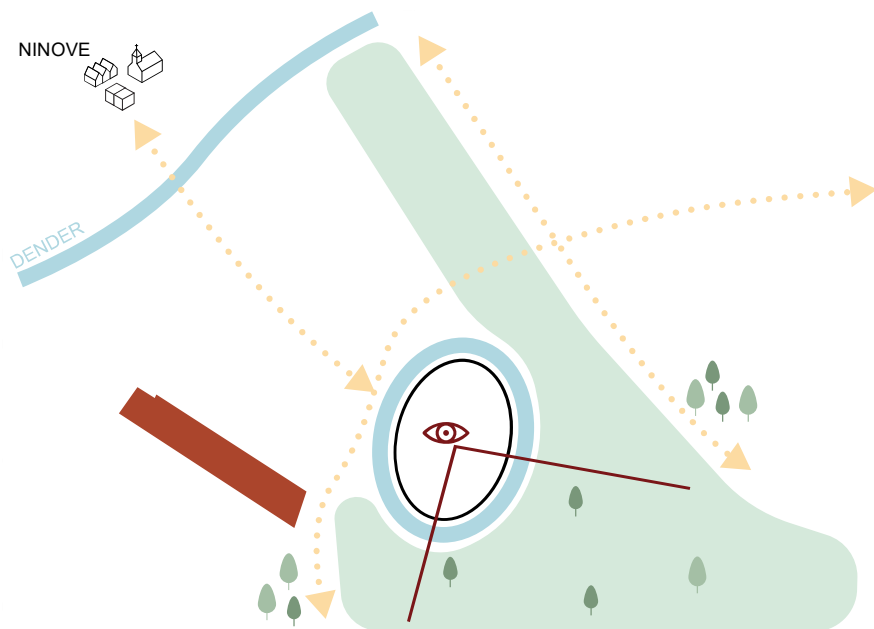
dooradering creëren als uitloper van het achterliggende landschapspark. Het achterliggende landschapspark wordt op die manier tastbaar gemaakt tot in het dense stadsweefsel. De groene ruggengraat, een structuur die doorheen het gebied de schakel maakt tussen de wijkverbindingsplekken. De blauwe aders zijn, naast de groene ruggengraat, een tweede structurerend element.

- Door de juiste verhouding inzake **dosering van functies, privaat versus publiek** domein en **bebouwd versus onbebouwd** terrein ontstaat een levendige omgeving.

Indien voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden, wordt een **maatschappelijke meerwaarde** gecreëerd voor het omliggende stedelijke weefsel van Ninove. De ontwikkeling van een wijkverbindingsplek vergt echter de nodige financiële investeringen die niet altijd gedragen kunnen worden wanneer de traditioneel gangbare stedenbouwkundige spelregels worden toegepast, zoals het afbouwen van het bestaande bouwlint. Meer zelfs: deze spelregels kunnen een kwalitatieve ontwikkeling van de wijkverbindingsplek in de weg staan. Een **alternatief stedenbouwkundig kader**, al dan niet gekoppeld aan een hogere bouwdensiteit, dringt zich bijgevolg op. Onderstaande ruimtelijke randvoorwaarden dienen als stedenbouwkundig raamwerk te worden gehanteerd voor de ontwikkeling van wijkverbindingsplekken. De toekomstige ontwikkelingen moeten een meerwaarde bieden aan de omgeving zoals: optimalisatie van beeldkwaliteit, collectiviteit enz.

3.3 WIJKVERBINDINGSPLEK: DE MOTTEBURCHT

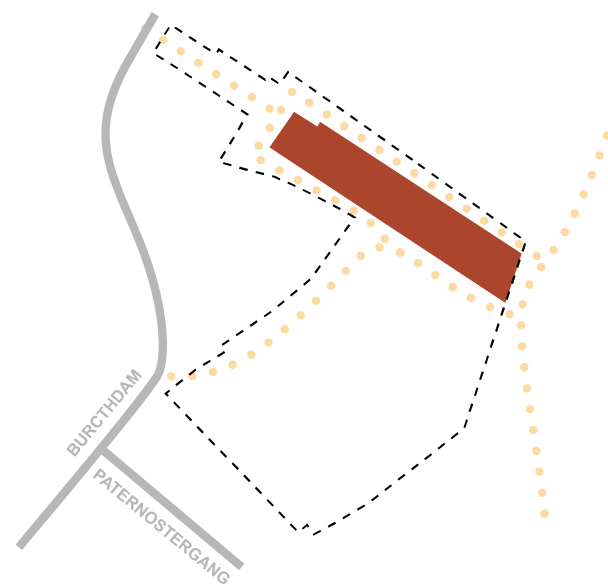
Het uitgangspunt is het behoud van de site met een cultuurhistorische waarde en de integratie ervan in het toeristisch recreatieve netwerk. Voor de zachte weggebruiker worden verbindingen gecreëerd enerzijds naar het stadscentrum en anderzijds naar het landschapspark en nabijgelegen wijkverbindingssplek Moeremans/Kloostersite. De historische topografie van de motte kan hierbij aangegrepen worden als mogelijkheid voor de creatie van natte natuur voor zover dit in overeenstemming is met het behoud van de archeologische waarde van de site.



motteburg als structurerend element

3.4 WIJKVERBINDINGSPLEK: MOEREMANSSITE / KLOOSTERSITE

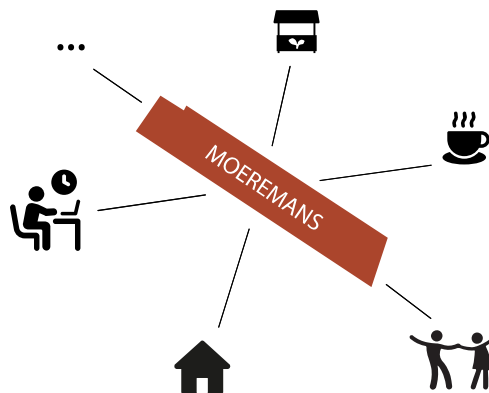
Het Moeremansgebouw vormt het kloppende hart van deze wijkverbindingssplek. Door zijn ligging in tweede bouwlijn is het belangrijk een fijnmazig netwerk van zachte verbindingen te voorzien die deze plek inbedt in haar omgeving. Concreet gaat het om de bestaande onderdoorgang ter hoogte van Burchtdam 6 die behouden dient te blijven, maar ook om nieuw te creëren toegang langsheen de noordzijde (verbinding met motte) en langsheen de zuidzijde tussen Burchtdam 44 en 46. Ook de Paternostergang biedt mogelijkheden om de site te ontsluiten.



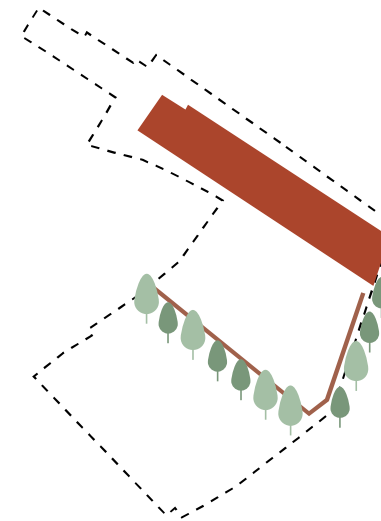
fijnmazig netwerk van zachte verbindingen

Het Moeremansgebouw is een relict van het rijke textielverleden van de stad. Minstens op de gelijkvloerse verdieping van het gebouw worden (semi-)publieke functies voorzien (horeca, bedrijvigheid, diensten, events, enz.) die de nodige dynamiek creëren. Op die manier wordt een nieuw deeltje 'stad' gecreëerd dat eveneens als toegangspoort tot het landschapspark functioneert. Waar nodig/nuttig kan het gebouw uitgebreid worden met kleine uitbreidingen die architecturaal afgestemd worden op de bestaande bebouwing. Deze kleinschalige eigentijdse aanvullingen kunnen slechts mits het aantonen van de meerwaarde ervan, zijn steeds ondergeschikt aan het hoofdgebouw en dienen met de grootste zorg ingepast te worden.

De maat van de buitenruimte die zich langs de zuidzijde van het gebouw bevindt, leent er zich toe ingezet te worden in functie van de binnenactiviteiten in het gebouw. Deze ommuurde zone met overhangende bomen (hortus conclusus) biedt geborgenheid en charme die complementair is aan het grootschalige landschapspark. Dit effect moet behouden blijven in elke ontwikkeling.



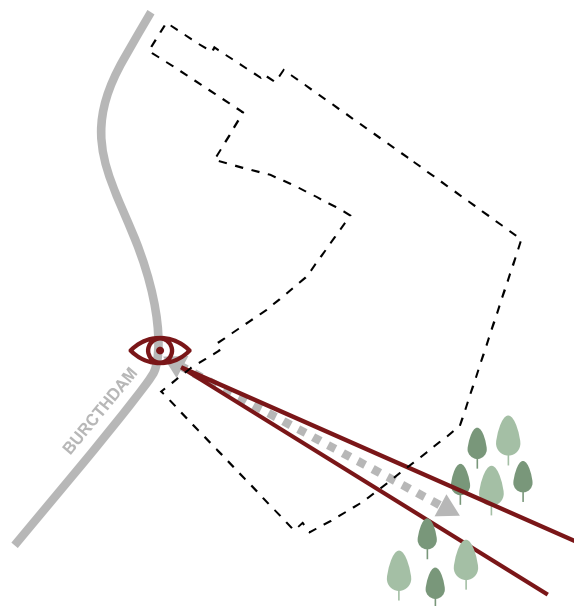
mogelijke invullingen van het Moeremansgebouw



hortus conclusus

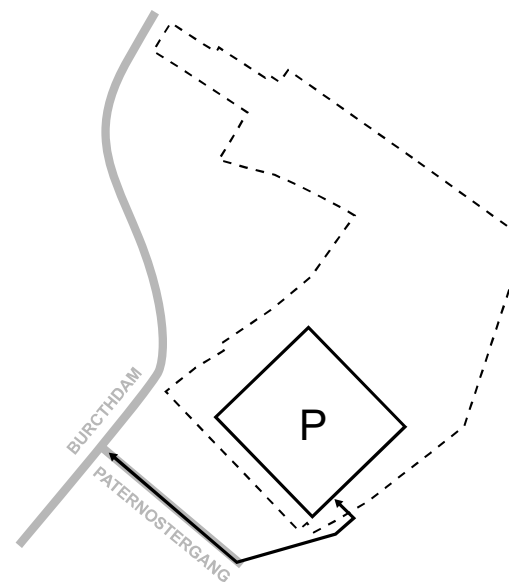
Palend aan deze 'hortus conclusus' bevindt zich de zogenaamde 'Kloostersite'. Nieuwe ontwikkelingen op deze site dienen zich in te passen in de erfgoedcontext van de omgeving. Dit uit zich onder meer door de optimale integratie van bestaand en nieuw patrimonium en de inbedding van de bestaande ommuring in het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe ontwikkeling.

De grootste troef van de nieuwe ontwikkeling zelf is de ligging aan het landschapspark. De openheid van dit gebied dient doorgetrokken te worden in de nieuwe ontwikkeling waarbij waardevolle groenelementen zoveel als mogelijk behouden worden. Ook hier vormt de integratie van een trage as een belangrijk structurerend element.



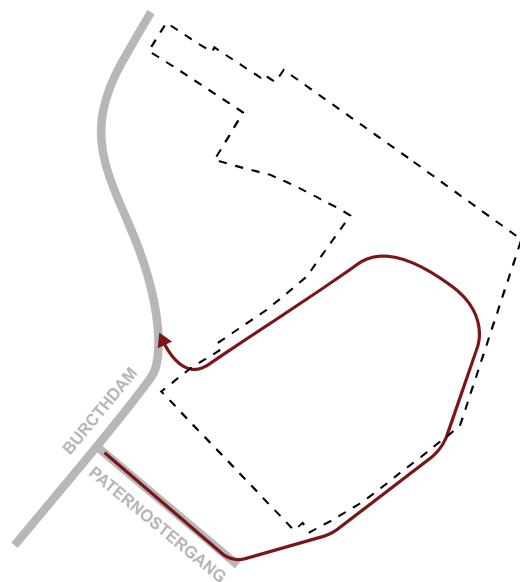
trage as vormt zichtas vanaf Burchtdam

Op vlak van parkeren is het uitgangspunt steeds dat de parkeerbehoefte opeigen terrein opgevangen moet worden. Viade Paternostergang is aansluiting op het openbaar domein mogelijk. Er dient gestreefd te worden naar een gemeenschappelijke (ondergrondse) parkeeroplossing voor zowel Kloostersite als Moeremanssite opdat de ruimtelijke impact ervan zo beperkt mogelijk blijft en de wagen zo snel als mogelijk uit het zicht verdwijnt. De specifieke context van het Moeremansgebouw, met name de herinvulling van bestaand waardevol patrimonium op de rand van het landschapspark, maakt dat een afwijking van de reguliere parkeernorm kan overwogen worden voor wat betreft niet-woonfuncties. In de nabije omgeving (Dr. Frans Hemeryckxplein en Paul De Montplein) bevinden zich een aantal openbare parkings waarvan deze functies gebruik kunnen maken.



parkeerconcept

Wat betreft brandveiligheid lijkt het creëren van een toegang tot de site via Paternostergang en een uitrit langs het Kloostergebouw de optie die het minste bijkomend ruimtebeslag creëert.



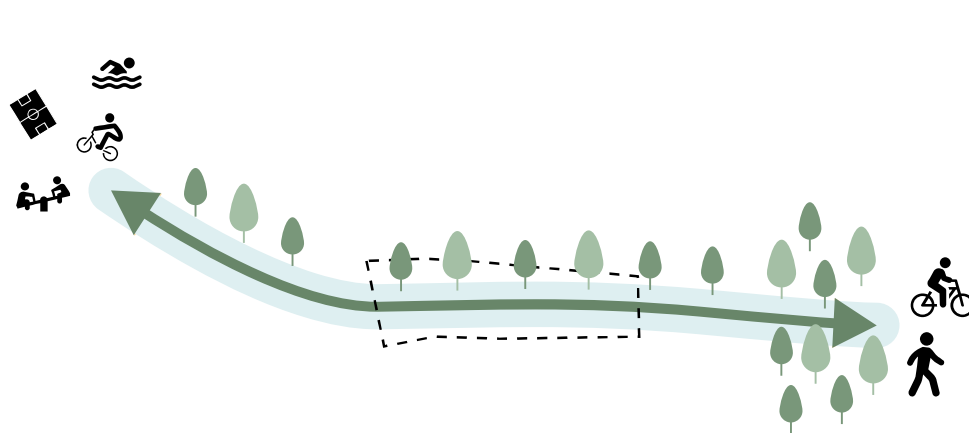
brandroute

VISIE

3.5 WIJKVERBINDINGSPLEK: PARKLAAN

De wijkverbindingsplek Parklaan heeft een belangrijke verbindende functie tussen de Pollarewijk en het stadspark enerzijds en het landschapspark Burchtdam anderzijds. Deze plek verbindt de harde recreatievormen die in het stadspark zijn gesitueerd met het landschapspark waar zachte recreatie voorop staat. Een aangename zachte verbinding op een veilig tracé zorgt voor een goede uitwisseling tussen beide groene longen. Te gelijkertijd vervult deze plek de functie als ecologische corridor tussen de Dender en het meersenlandschap.

De schaalgrootte van de plek laat niet toe hier een verdichtingsproject te creëren. Een hoogwaardige trage as begeleid door groen structureert deze plek. Op die manier wordt een rustpunt gecreëerd in het voorts stenige straatbeeld van Brusselstraat en Burchtdam.

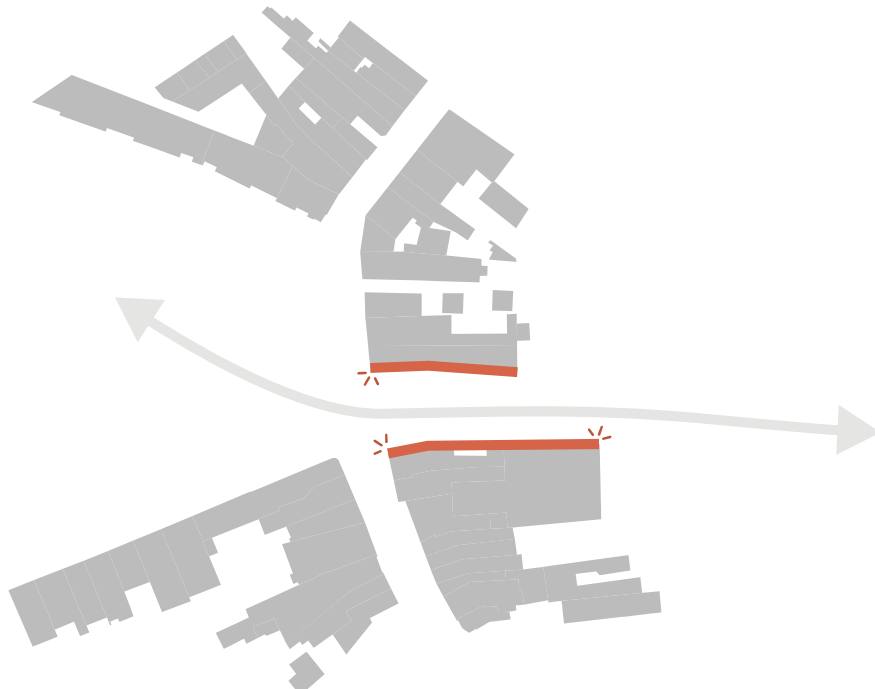


Parklaan als ecologische en recreatieve verbinding

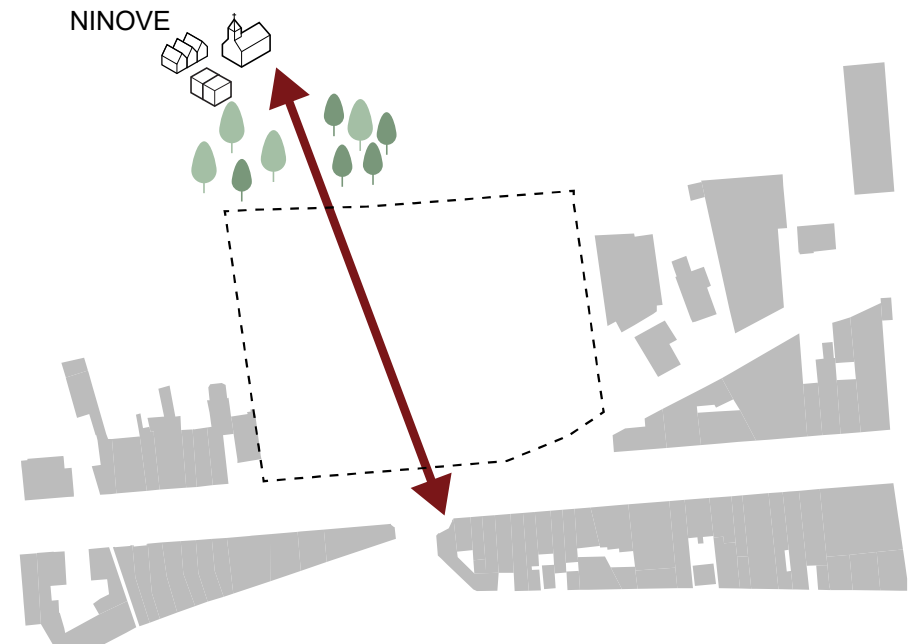
Een eventuele afwerking van één van beide bestaande wachtgevels met een niet-woonfunctie op de gelijkvloerse verdieping die zich oriënteert naar de trage as en deze oplaadt, dient afgewogen te worden ten opzichte van de ecologische functie en mag geenszins overheersen. Stedelijk meubilair zoals een luifel, zit- en beweeggelegenheid versterkt de aantrekkingskracht.

3.6 WIJKVERBINDINGSPLEK: BRUSSELSESTEENWEG

Een hoogwaardige verbinding voor zacht verkeer tussen Meerbeke (ten zuiden van de Brusselsesteenweg) en het landschapspark/stadscentrum (ten noorden van de Brusselsesteenweg) vormt de conceptuele drager van deze ontwikkeling. De te creëren as dient als functionele verbinding uitgewerkt te worden die aansluit op Klein-Brabant/Vlinderlaan langs de overzijde van de Brusselsesteenweg en verder zijn weg maakt in het binnengebied richting stadscentrum. Deze publieke as, die een meerwaarde biedt voor de ruimere omgeving, verantwoordt waarom een ander stedenbouwkundig concept gehanteerd kan worden dan het klassieke verkavelen langsheen de straatzijde.



afwerking van de bestaande wachtgevels



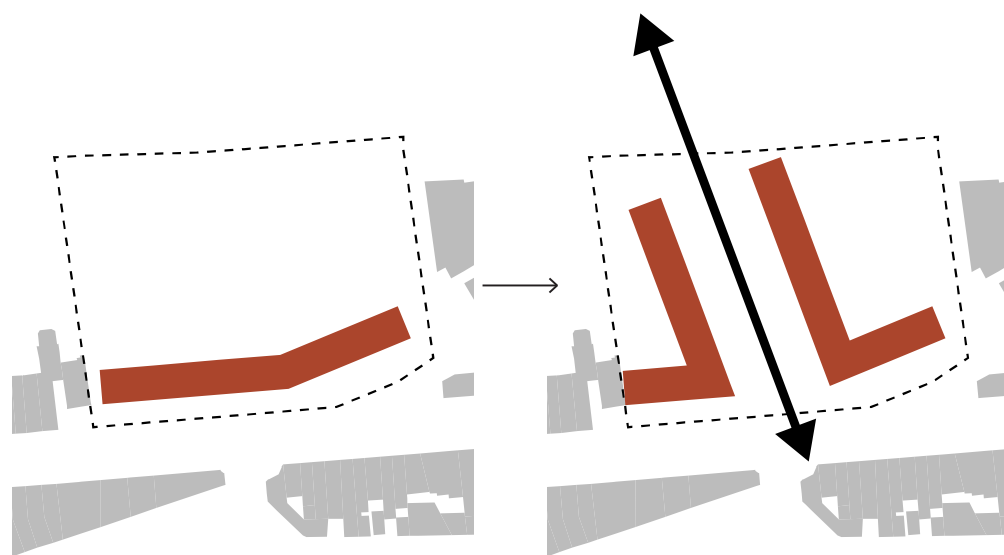
hoogwaardige verbinding voor zacht verkeer

De verbindingsas richting landschapspark vormt niet alleen de verkeerskundige, maar ook de stedenbouwkundige drager van de wijkverbindingsplek. Langsheen deze as kunnen volumes opgetrokken worden die hierop georiënteerd worden. Dit wil zeggen dat de gevels van de bouwvolumes langsheen de as architecturaal worden uitgewerkt als 'voorzijdes'.

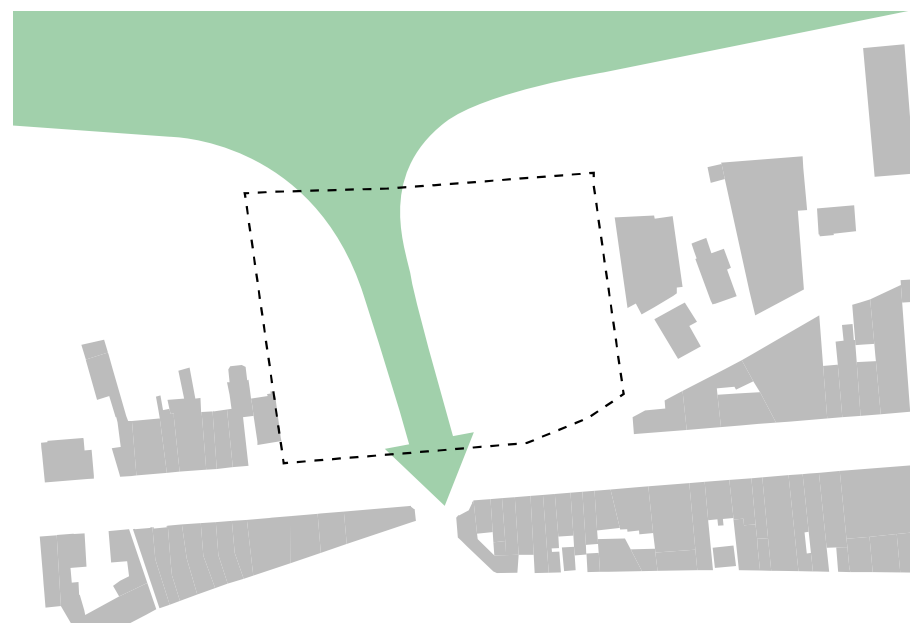
De ontwikkeling van de wijkverbindingsplek kan niet los van de ruimtelijke context gezien worden. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een klassiek bouwweefsel dat zich langsheen de Brusselsesteenweg uitstrekt. Ten westen van de wijkverbindingsplek zijn er klassieke rijwoningen met tuin.

Een harmonische aansluiting op dit bestaande weefsel is gewenst. Schaalvergroting langs de Brusselsesteenweg, door bijvoorbeeld hoger te bouwen, is niet wenselijk omwille van het 'canyon'-effect. Door plaatselijk een opening in de straatwand te creëren en deze groen in te kleden, wordt daarentegen de nodige ademruimte gecreëerd langsheen deze drukke invalsweg.

Grootschalige publieke verblijfsruimte / pleinfunctie is hier niet gewenst. De uitwerking van de as, waarbij de groenstructuur van het achterliggende landschapspark wordt doorgetrokken tot aan de steenweg, oefent wel de nodige aantrekkingskracht uit om hiervan gebruik te maken.



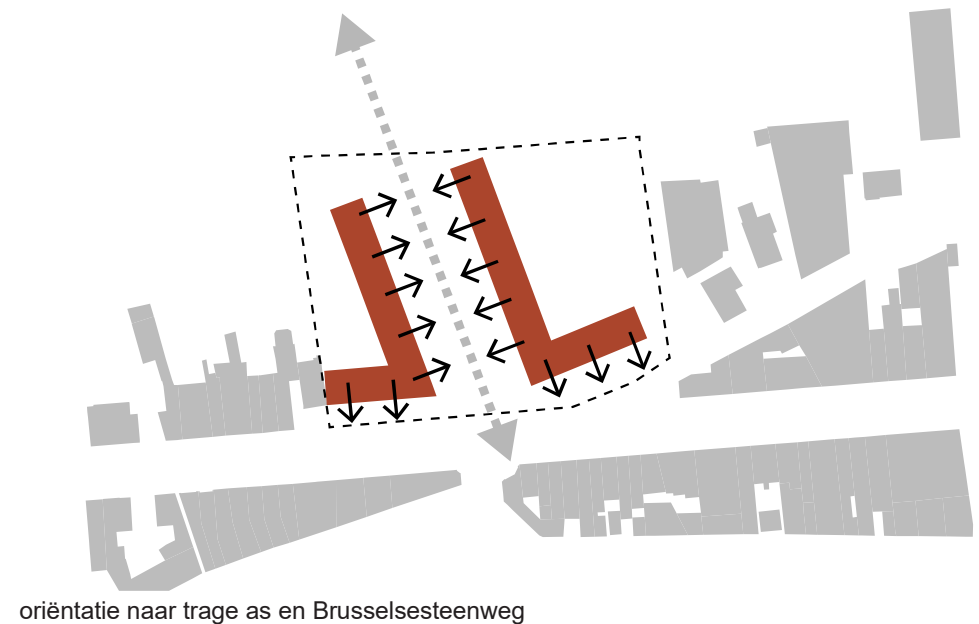
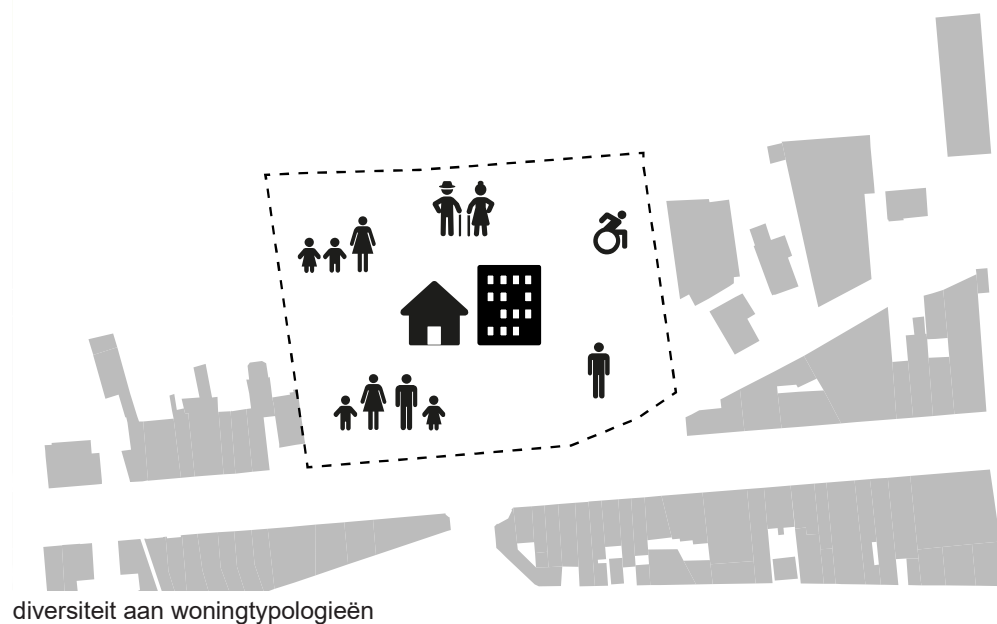
verbindingsas als stedenbouwkundige drager



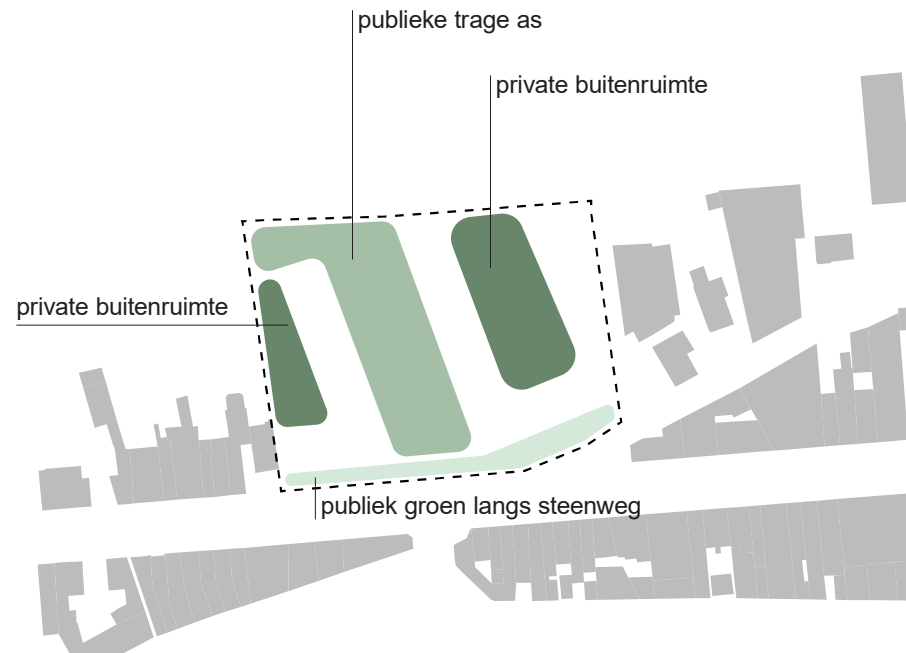
landschapspark voelbaar tot aan Brusselsesteenweg

Ontwerpend onderzoek over bouwen tot vier bouwlagen hoog, dieper in het perceel, dient uitsluitel te bieden over de haalbaarheid ervan. Belangrijk hierbij is de integratie van de ontwikkeling met het achterliggende landschapspark. Diversiteit van woningtypologieën stimuleert de levendigheid van de plek.

Eventuele privacyhinder door nieuwe bouwvolumes die dieper insnijden in het perceel, kan vermeden worden door voldoende afstand te creëren tussen de nieuwe ontwikkeling en de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast kunnen leefvertrekken en terrassen van de nieuwe woonentiteiten georiënteerd worden naar de trage as. Dit verhoogt niet alleen privacy van de aanpalenden, maar ook de woonkwaliteit en sociale veiligheid van de nieuwe ontwikkeling.

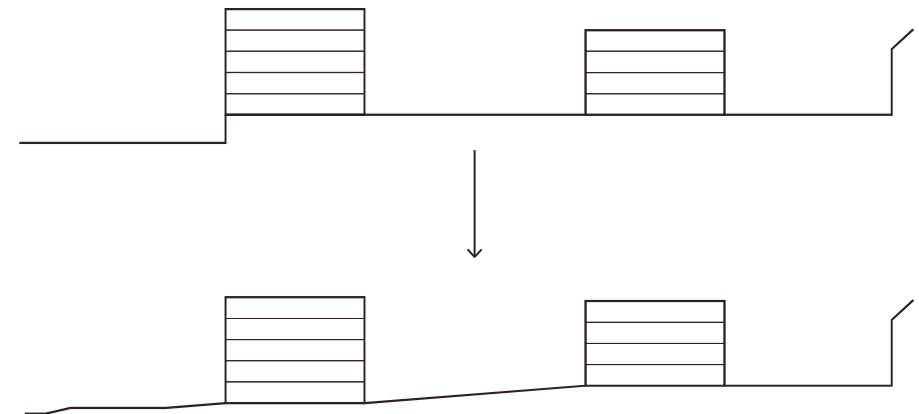


Er dient een gradiënt in de toegankelijkheid van de buitenruimte nagestreefd te worden. De trage as is publiek toegankelijk. Deze sluit aan op (semi-)private buitenruimte van de aanpalende bewoners. Dit betekent dat deze zone enkel gebruikt kan worden door deze bewoners, maar door een doordachte aanleg kunnen beiden elkaar landschappelijk wel versterken waardoor een visuele eenheid wordt gecreëerd.



gradiënt in toegankelijkheid van de buitenruimte

Het maaiveld van het terrein wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd, bouwvolumes passen zich in het maaiveld in, en niet omgekeerd. Dit biedt potenties voor de waterhuishouding (retentie hemelwater, vertraagde afvoer), een belangrijk aandachtspunt in deze watergevoelige omgeving. Het bestaand landschapsreliëf moet zo veel als mogelijk bewaard en gevolgd worden.

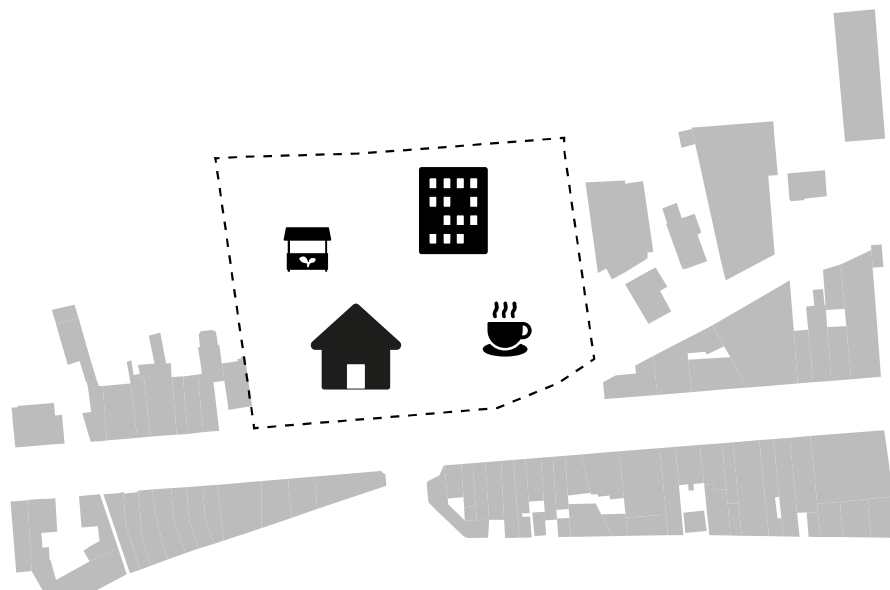


behoud van het bestaande landschapsreliëf

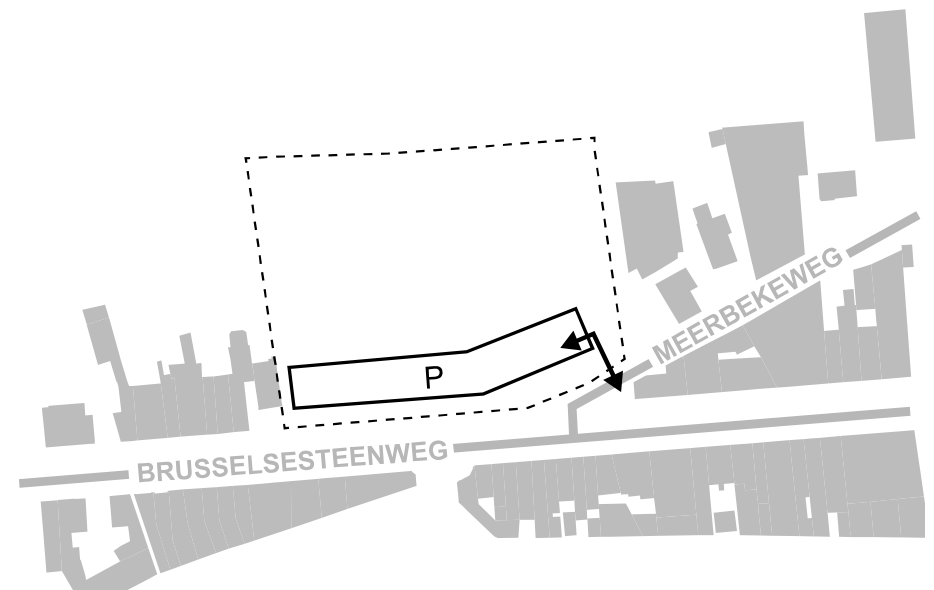
Funciemenging naast wonen kan, maar het is niet de bedoeling hier een concentratie aan handelszaken te voorzien; deze dienen als nevenfunctie binnen het project beschouwd te worden, op maat van de wijk, en dienen visueel connectie te maken met het openbaar domein. Er moet steeds verantwoord kunnen worden waarom andere dan de woonfunctie op een plek voorzien wordt (bijvoorbeeld horeca aan de zijde van het landschapspark omwille van het zicht op het binnengebied, buurtwinkel langsheen zijde Brusselsesteenweg omwille van versterking commerciële as). Nevenfuncties brengen verhoogde dynamiek aan verkeersbewegingen met zich mee, wat mobiliteitstechnisch zeker geen evidentie is op deze plek (zie verder). Actoren (grootschalige kleinhandel met grote ruimtebehoefte enz.) die veel verkeer genereren dienen te worden geweerd met reden dat de Brusselsesteenweg reeds sterk verzadigd is.

Toegang/uitgang voor gemotoriseerd verkeer wordt gerealiseerd via de Denderstraat. Het parkeergebeuren wordt zoveel als mogelijk ondergronds opgelost, bij voorkeur onder gebouwen teneinde footprint te beperken in functie van waterhuishouding/structurele groenelementen. Verharde ruimte voor gemotoriseerd verkeer wordt tot het strikt noodzakelijke beperkt en mag geen barrière vormen tussen de wijkverbindingsplek en het landschapspark.

De Brusselsesteenweg is reeds sterk verzadigd. Aansluiting van de Denderstraat op de steenweg is niet optimaal door de scherpe hoek die straat met steenweg maakt. Wat met uitgaande bewegingen richting Brussel? De draagkracht van de site wordt in sterke mate bepaald door mobiliteitsafwikkeling.



nevenfuncties op schaal van de omgeving zijn mogelijk



toegang gemotoriseerd verkeer via Meerbekeweg

