



INSPIRATIESCHETSEN

1 INSPIRATIESCHETSEN

Wijkverbindingsplekken hebben een belangrijke verbindende functie tussen de wijken en het landschapspark Burchtdam. Voor elk van deze wijkverbindingsplekken zijn er in de visie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesomd.

De inspiratieschetsen in dit hoofdstuk bieden een doorzicht in wat deze plekken zouden kunnen worden. Het ontwerpend onderzoek op de verschillende wijkverbindingsplekken dient ter inspiratie voor ontwerpers, overheden en eigenaars.

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



overzicht van de verschillende wijkverbindingsplekken

2 HISTORISCHE MOTTEBURCHT



huidige inrichting Motteburcht



visiekaart motteburcht (op lange termijn)

2.1 MOTTEBURCHT MET GRACHT

De klassieke motteburcht wordt gekenmerkt door een tweeledige structuur bestaande uit een opper- en een neerhof. Het opperhof wordt gevormd door een (op zijn minst deels) kunstmatig opgeworpen heuvel met een rond tot licht ovaal grondplan. De basis van het heuvellichaam had doorgaans een doorsnede van 40 tot 50 m en een hoogte van 3 tot 20 m. Op deze heuvel stond een toren of zaalvormig gebouw.

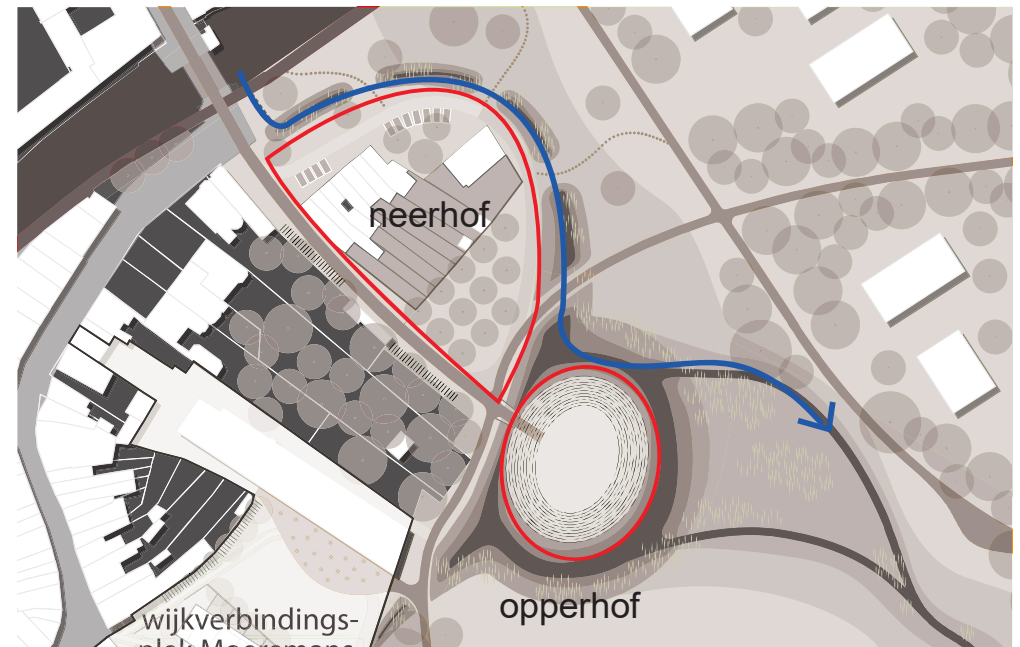
De verdwenen vroegmiddeleeuwse motteburcht is nog steeds zichtbaar in het landschap. Als lokale en bovenlokale aantrekkingspool kan de motteburcht worden geherinterpreteerd en zo een uitkijkpunt over het open meersenslandschap bieden. Een archeologisch vooronderzoek wees ook uit dat een herstel van de oude burchtgracht (vroeger 20 m breed) tot op 75 cm diepte mogelijk is zonder de archeologische waarde van de site aan te tasten.

Ter hoogte van Paul de Montplein wordt water vanuit de Dender afgetakt en via een cascadesysteem gebruikt om de oude mottegracht te vullen met water. Het water uit de gracht loopt vervolgens over in het open meersengebied.

Volgens het Strategisch Project Ruimte Voor Water Dender zal dit systeem geen effect hebben op de waterpeilen van de Dender. Anderzijds is deze bypass wel geschikt om natte natuur te faciliteren. Door te werken met een geregelde stuw kan er tijdens droogtedagen water worden afgetakt om de natte natuur te creëren. Bij hoge waterstanden kan de stuw worden dichtgezet zodat het gebied niet onder water loopt.



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



hedendaagse herinterpretatie historische motteburcht Ninove

2.2 HUIDIGE BEBOUWING

De woningen en appartementen centraal in de wijkverbindingsplek worden afgescheiden van het publieke park door middel van een bakstenen muur. Deze bakstenen muur wordt vormgegeven met zitelementen. Op de locatie van de voormalige neerhofkapel worden bomen geplant om dit volume te evoceren. Dit kan door een uitsparing rond de kerk of door het kerkvolume zelf aan te planten.

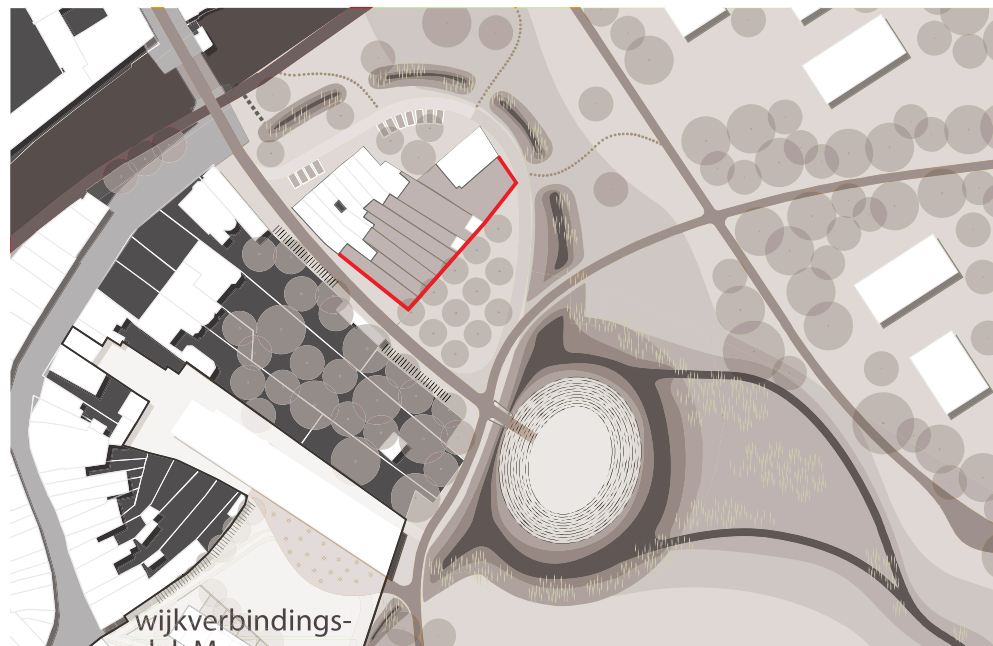
Aan de voorzijde van de woningen en appartementen wordt de huidige parking op Paul De Montplein onthard. In het stappenplan naar deze lange termijnvisie blijven in eerste instantie de parkeerplaatsen behouden en op lange termijn kan de parking worden heringericht als een uitloper van het landschapspark Burchtdam. Een groene voorkamer in het centrum van Ninove.



evocatie van een kerk door bomen (referentieproject De Groene Kathedraal Almere)



referentieproject Muntpark (bron: AG Vespa)



situering bakstenen muur

2.3 ONTSLUITING

De volledige site wordt autoluw ingericht. De bestaande woningen en appartementen blijven bereikbaar met de wagen, zelfs bij het ontharden van de parking. Ze behouden tevens hun parkeerplaatsen.

Voor de hulpdiensten wordt er een route voorzien die deels loopt langs de parkpaden en deels langs de voorziene wegen voor gemotoriseerd vervoer.



circulatie gemotoriseerd verkeer



circulatie hulpdiensten

Het parkpad in het verlengde van de Begijnebrug verbindt het stadscentrum van Ninove met de motteburcht en het landschapspark Burchtdam. Dit parkpad geeft aansluiting op de andere parkpaden en zorgt zo voor een fiets- en wandelverbinding naar de andere wijkverbindingsplekken. Voor voetgangers worden nog extra wandelpaden voorzien (in de vorm van onder andere stapstenen).



circulatie fietsers



circulatie wandelaars

2.4 FASERING

Deze fasering beschrijft de verschillende mogelijke stappen om het voorstel, binnen de inspiratieschetsen, op lange termijn te realiseren. Doordat de timing van het project afhankelijk is van verschillende externe factoren (bijvoorbeeld de timing van de verhuis van de technische dienst en brandweer van de stad Ninove) is het niet mogelijk om een concrete timing te koppelen aan de verschillende stappen.

In een **eerste stap** worden de verschillende wijkklimaatbuffers (1) aangelegd. Hierdoor ontstaat er een groene boomrijke rand. Pas hierna kan worden gestart met de aanleg van de motteburcht (2). Deze aanleg voorziet namelijk het rooien van de bestaande bomen op de historische mottesite, waardoor de nodige bomen eerst dienen te worden gecompenseerd. Tegelijkertijd wordt ook het parkpad (3) tussen deze historische motteburcht en Begijnebrug gerealiseerd, waardoor de motteburcht toegankelijk is voor publiek. Hierdoor verkleint de opslagplaats (4) van de technische dienst van de stad Ninove. Het centraal fietspad (5) loopt langs Fabriekstraat, aangezien de Meerbekeweg te smal is.

In deze eerste stap kan er eventueel ook al een inlaat vanuit de Dender (6) worden voorzien en via een tijdelijke ondergrondse verbinding (onder het parkpad tussen de motteburcht en Begijnebrug) worden verbonden met de historische mottegracht. Deze voorlopige verbinding kan later worden omgevormd.

In een **tweede stap** wordt het Paul de Montplein onthard (1), maar het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd. In deze stap loopt het fietspad nog steeds langs Fabriekstraat.



stap 1



stap 2

In een **derde stap** verdwijnt de opslagplaats van de technische dienst volledig. Hierdoor komt er ruimte vrij en kan het parkpad worden vervolledigd (1). Op de plaats van de opslagplaats stond vroeger een kapel die deel uitmaakte van de motteburcht. De structuur van deze historische kapel wordt op dezelfde plaats geherinterpreteerd door middel van een grid van bomen (2). Ook in deze stap loopt het fietspad nog steeds langs Fabriekstraat.

In de **vierde stap** verdwijnen de technische dienst, de brandweer en de parking op Paul de Montplein. Hierdoor komt er ruimte vrij om de historische gracht (1) rond de motteburcht te herstellen en het meersengebied uit te breiden tot aan de Dender. Tegelijkertijd wordt er een inlaat (2) gecreëerd vanuit de Dender naar deze gracht, zodat er een constante toevoer is van water. Indien er in de eerste fase al een inlaat is gecreëerd, dan wordt de tijdelijke ondergrondse verbinding opgeheven zodat het water rechtstreeks de gracht instroomt. Verder wordt ook de eerste woonontwikkeling (3) langsheen de Dender gerealiseerd. Dit is de laatste stap waar het fietspad langs Fabriekstraat loopt.

De **laatste stap** bestaat uit de woonontwikkeling op de huidige Paraphanesite (1). Deze woonontwikkeling sluit aan op de woonontwikkeling uit de vorige fase. In deze fase wordt het fietspad (2) herlegd om op deze manier aan te sluiten op de Oude Kaaibrug en zo een rechtstreekse verbinding naar het stadscentrum te realiseren. De ontwikkeling voorziet een aansluiting met de Fabeltasite (3).



stap 3

stap 4



stap 5



bestaande toestand motteburcht en landschapspark

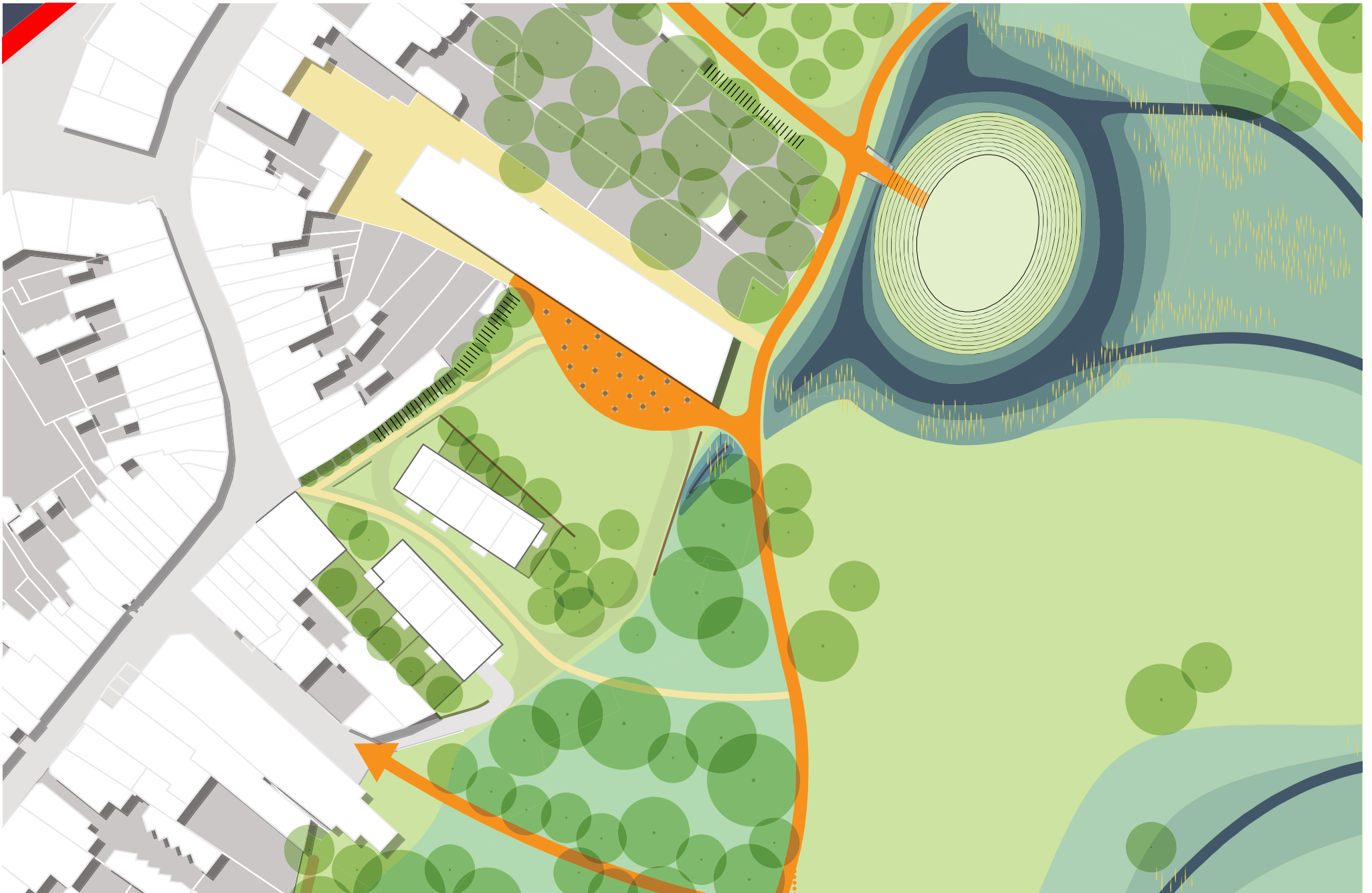


visualisatie landschapspark met de motteburcht op de achtergrond

3 MOEREMANS- EN KLOOSTERSITE



huidige inrichting Moeremans- en Kloostersite



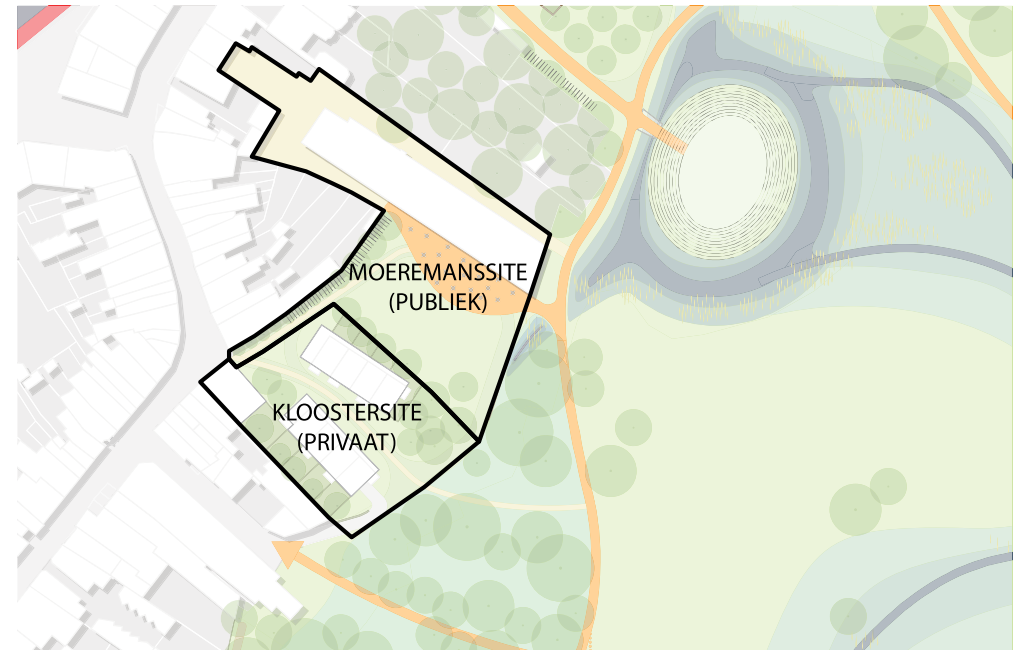
mogelijke uitwerking Moeremans- en Kloostersite

3.1 MOEREMANSSITE

Het is de ambitie van de stad Ninove om de oude kantfabriek te herbestemmen met een mix aan private en publieke functies. De exacte invulling wordt verder onderzocht binnen de haalbaarheidsstudie.

De buitenruimte takt rechtstreeks aan op de structuur van parkpaden. Op deze manier kan een mogelijke toekomstige horecafunctie maximaal worden verbonden met de rest van het landschapspark Burchtdam.

De scheiding tussen de Moeremanssite en de Kloostersite wordt gemaakt door een bakstenen muur met zitmogelijkheden. (cfr. Muntpark Antwerpen). De bestaande bomen langs deze toekomstige muur worden behouden. Op deze manier blijft het gevoel van de 'hortus conclusus', die momenteel aanwezig is op het binnenplein van de Moeremanssite, maximaal behouden en wordt de privacy van de bewoners van de Kloostersite gegarandeerd.



schematische weergave opdeling Moeremans- en Kloostersite



luchtbeeld huidige inrichting Moeremans- en Kloostersite met de hortus conclusus

3.2 KLOOSTERSITE

Op de voormalige Kloostersite wordt een sociaal huisvestingsproject gerealiseerd. Het project bevat 35 wooneenheden gespreid over drie bouwvolumes. De grootte van de appartementen varieert tussen 82 m² en 94 m². De bouwvolumes worden in dezelfde richting als het Moeremansgebouw geïntendeerd. Op deze manier ontstaat er vanaf Burchtdam een doorkijk naar het open meersen gebied.

- A: 3 bouwlagen
- B: 4 bouwlagen
- C: 4 bouwlagen

De appartementen op de gelijkvloerse verdieping van bouwblok B en C hebben een rechtstreekse toegang tot het maaiveld. Op de verdiepingen wordt er gewerkt met een galerij die toegang geeft tot de andere appartementen.

Alle appartementen worden voorzien van een private tuin of terras.



schematische weergave bouwblokken Kloostersite



toegang gelijkvloers



toegang verdiepingen

3.3 ONTSLUITING

De volledige site (zowel Moeremanssite als Kloostersite) is autoluw. Een ondergrondse parkeergarage voor de woningen van de Kloostersite wordt voorzien onder de gebouwen en is bereikbaar via een toegang aan Paternostergang. Er wordt één parkeerplaats per woning voorzien. Bezoekersparkeren wordt georganiseerd op het publiek domein.

Doorheen de site is een brandweg (met minimale breedte van 4 m) voorzien. Deze brandweg heeft dezelfde toegang via Paternostergang en gebruikt maximaal de aanwezige verharding. Op plaatsen waar er nog geen nieuwe verharding wordt voorzien, wordt de brandweg uitgevoerd in versterkt gras.

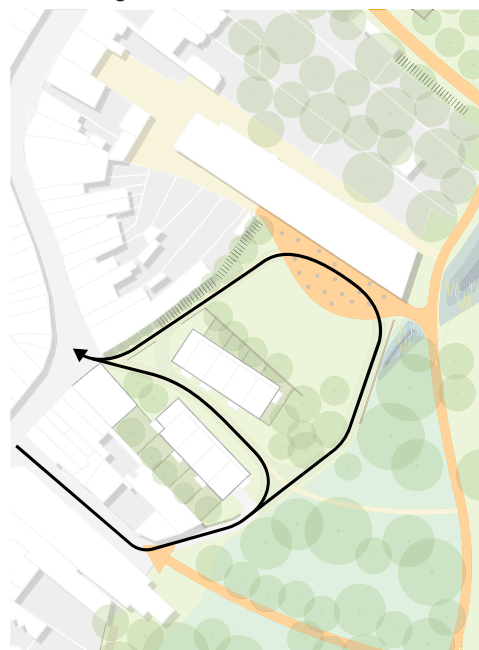
Fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van de verschillende paden doorheen de site. Publieke fietsstalling wordt voorzien langs de erfafscheiding van de bestaande woning (Burchtdam 44 - 44A). Private fietsenstalling wordt op het terrein van de Kloostersite ingericht.



circulatie gemotoriseerd verkeer



indeling ondergrondse parking



circulatie hulpdiensten



padenstructuur en publieke fietsenstalling

3.4 WATERBERGING

Hemelwater wordt op de site zelf gebufferd, geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd naar de gracht rond de Motteburcht en de wijkklimaatbuffer. Hemelwaterputten met overstort worden voorzien voor de verschillende gebouwen.



schema watersysteem

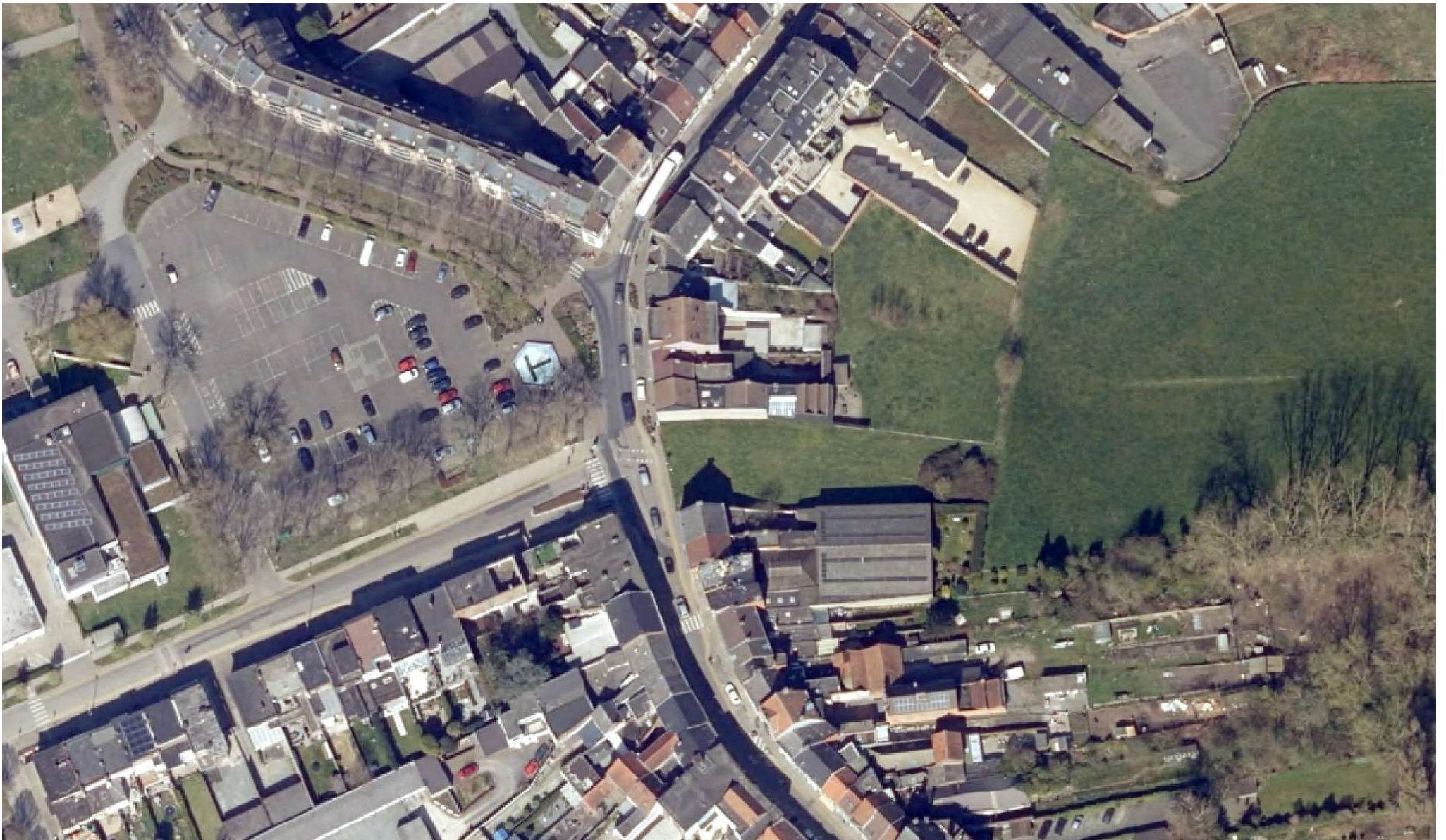
3.5 ENERGIE

Indien de Fabeltasite kiest voor een warmtenet (BEOveld, ...) kan gezocht worden naar een uitwisseling met de Kloostersite. Indien dit niet mogelijk is, kan eigen duurzame warmte worden gegenereerd om de energietransitiedoelen te halen.



schema energie

4 PARKLAAN / DR. FRANS HEMERYCKXPLEIN



huidige inrichting Parklaan / Dr. Frans Hemmeryckxplein



visiekaart Parklaan / Dr. Frans Hemmeryckxplein

4.1 OVERSTEEK PARKLAAN

Op het kruispunt van Parklaan en Brusselstraat / Burchtdam wordt een gelijkgrondse veilige overstek voor fietsers en voetgangers naar het stadspark voorzien. Uit parkeertellingen blijkt dat de huidige parking op Dr. Frans Hemmerijckxplein nooit volledig volzet is. Hierdoor ontstaat er de kans om het huidige Dr. Frans Hemmerijckxplein te herinrichten. De huidige grondgebonden parking zou kunnen worden verkleind of kunnen worden vervangen door een parkeergebouw met een kleinere footprint. De overige ruimte kan dan worden ingericht als parkpad met ruimte voor een natte, ecologische verbinding tussen het stadspark en het landschapspark Burchtdam. De Doorekensbeek die onder de gebouwen van Burchtdam stroomt kan worden samengelegd met de Oude Dender die passeert doorheen de wijkverbindingsplek Parklaan. De huidige aansluiting met de fietsbrug wordt behouden.



referentieproject speelnatuur, Dollemollebos Ecocentrum De Goren (bron: Natuurpunt)

4.2 WIJKVERBINDINGSPLEK PARKLAAN

De toegang tot het landschapspark Burchtdam wordt momenteel gekenmerkt door twee blinde wachtgevels. De schaalgrootte van de plek laat niet toe om hier een verdichtingsproject te creëren. De invulling van deze wachtgevels moet in harmonie met het landschapspark Burchtdam gebeuren. Op volgende pagina's ziet u de ingreep die we voorstellen.

Een houten pergola met speelelementen, zitbanken en groen nodigen voorbijgangers aan Burchtdam uit om deze rustplek op te zoeken. In grote letters staat het landschapspark aangeprezen op de pergola. Daarnaast stroomt de nieuwe beek, die door haar zuiver water kan worden ingezet als natte speelnatuur. Recreanten fietsen en wandelen op het parkpad dat er langsloopt. De achterkanten van de woningen worden afgeschermd door een gemengde haag en bomen die doorlopen tot aan de Parklaan.



referentieproject speelnatuur, Zaaipad Pelt (bron: Stramien)

4.3 FASERING

In de **eerste fase** wordt de parking op Dr. Frans Hemmeryckxplein onthard, maar blijft het parkeren op maaiveldniveau. De bestaande trage as voor fietsers en voetgangers langs Vaartweg blijft behouden om de verbinding te maken tussen het stadspark en het landschapspark Burchtdam. Het is de ambitie is om het watersysteem van het stadspark en de Dender te verbinden door middel van een open bedding. In de eerste fase wordt deze verbinding gerealiseerd via enerzijds het bestaande ondergrondse tracé van de Ouden Dender langs Brusselstraat 6 en anderzijds door dit ondergronds tracé te laten afwateren in de open bedding van de wijkverbindingsplek.

In de **tweede fase** is het de bedoeling om de open bedding over Dr. Frans Hemmeryckxplein aan te leggen. Hiervoor moet de huidige parking worden herdacht. Een parkeerstudie zal aantonen of het aantal parkeerplaatsen kan worden verminderd of dat het noodzakelijk is om een een parkeergebouw te realiseren met hetzelfde aantal parkeerplaatsen dat er momenteel aanwezig is. De open bedding wordt ingebuisd onder Burchtdam.

Een **derde fase** kan een knip van Burchtdam voor gemotoriseerd verkeer inhouden. Hierdoor kan de volledig bedding worden opgelegd en ontstaat er een veilige verbinding voor trage weggebruikers. De knip moet zodanig worden ingericht, dat de hulpdiensten nog steeds gebruik kunnen maken van dit tracé.



fase 1



fase 2



bestaande toestand wijkverbindingssplek ter hoogte van de onderbreking in het bebouwde lint aan Parklaan



visualisatie mogelijke inrichting van de wijkverbindingssplek ter hoogte van de onderbreking in het bebouwde lint aan Parklaan

5 BRUSSESESTEENWEG



huidige inrichting wijkverbindingplek Brusselsesteenweg



mogelijke uitwerking wijkverbindingsplek Brusselsesteenweg

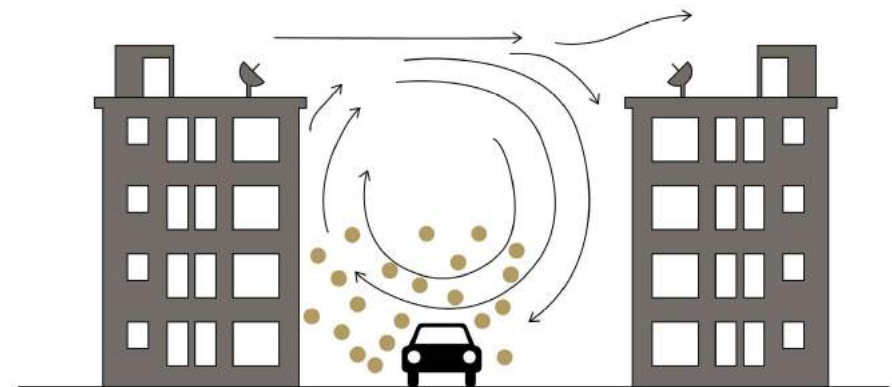
De wijkverbindingsplek Brusselsesteenweg wordt gekenmerkt door een nieuw woonproject. Een kleinschalige handelsfunctie, die de schaal van de buurt niet overstijgt, is mogelijk.

5.1 URBAN STREET CANYON EFFECT

De Brusselsesteenweg wordt aan beide zijden geflankeerd door bebouwing. Hierdoor ontstaat er een canyon-achtige omgeving, ook wel een urban street canyon genoemd. Dergelijke urban street canyons hebben verschillende nadelige effecten op de bewoners en bezoekers, zoals onder andere:

- een verhoging van het hitte-eilandeffect
- een vermindering van de luchtkwaliteit.

Om het urban street canyon effect van de Brusselsesteenweg te verminderen, moeten er regelmatig openingen worden voorzien in de gebouwwanden. Hierdoor vermindert niet alleen het urban street canyon effect, maar wordt het landschapspark ook merkbaar tot op de steenweg.



schematische weergave urban street canyon effect (gebaseerd op Abhijith, K.V., e.a. (2017) Air pollution abatement performances of green infrastructure in open road and built-up street canyon environments)

5.2 CIRCULATIE

FIETSERS

We opteren voor bicycle oriented design, waarbij doorheen de site een fietspad loopt dat rechtstreeks aansluit op de parkpaden doorheen het landschapspark en op de wijk Klein-Brabant. Op deze manier worden de site en de wijk Klein-Brabant verbonden met het stadscentrum van Ninove. Ook zorgen we ervoor dat elke inwoner zijn (elektrische) fiets veilig kan stallen in een ondergrondse stalling die rechtstreeks aantakt op het fietspad. Bakfietsen krijgen op twee locaties een stalruimte op maaiveldniveau aangezien ze minder handig ondergronds te parkeren zijn. Bezoekers kunnen hun fiets parkeren in fietsnietjes op maaiveld. De fiets wordt gestimuleerd als eerste vervoersoptie.

HULPDIENSTEN

Voor de hulpdiensten wordt er een doorgang voorzien zodat alle woonblokken te bereiken zijn. Deze doorgang wordt maximaal ingericht op de bestaande verharding (parkpad en toegang voor auto's) en op de overige locaties maximaal onthard (door middel van een karrenspoor en versterkt gras).

AUTO

De site wordt maximaal autovrij gemaakt. Aan de westzijde van de site wordt er plaats voorzien voor laden en lossen en bezoekersparkeren. Zie schema volgende pagina.



circulatie fietsers



circulatie hulpdiensten

5.3 PARKEREN

Ondergronds parkeren gebeurt onder de gebouwen aan de straatzijde. Er is één autostaanplaats per wooneenheid voorzien. Bezoekers kunnen bovengronds parkeren. Het karrenspoor voor de hulpdiensten vormt de grens voor autoverkeer. Hier mag niet op worden gereden, het wordt bijgevolg dus ook afgeboord met paaltjes. De woningen aan de westzijde van het parkpad zijn daarom enkel bereikbaar via de bezoekersparking op wandelafstand. Deze parking kan als laad- en loszone worden gebruikt.

De Deyn krijgt ook enkele parkeerplaatsen die rechtstreeks op zijn bestaande parking aansluiten.

In totaal worden 67 parkeerplaatsen voorzien:

- 44 ondergrondse parkeerplaatsen
- 15 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen
- 8 extra parkeerplaatsen De Deyn.



circulatie gemotoriseerd verkeer



ondergrondse parking

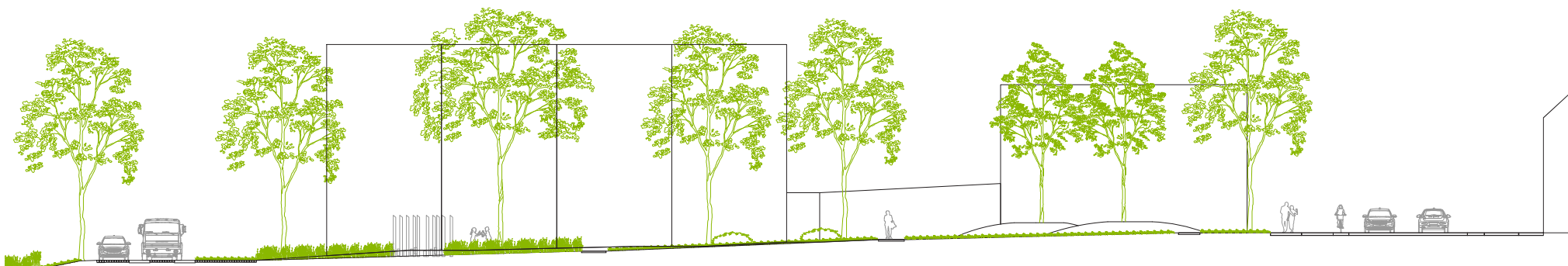
5.4 WOONEENHEDEN

De wijkverbindingsplek Brusselsesteenweg integreert verschillende woonvormen. Zo zijn er in totaal 5 grondgebonden woningen met private tuin en 40 appartementen met private tuin of terras. De woonblokken worden maximaal geïntegreerd op de steenweg en het parkpad.

- A: 5 grondgebonden woningen (3 bouwlagen)
- B: 16 appartementen (4 bouwlagen)
- C: 12 appartementen (3 bouwlagen)
- D: 11 appartementen + inrit parking (3 bouwlagen)



schematische weergave bouwblokken en snedelij



snede doorheen het landschap

5.5 WATERSYSTEEM

Het hemelwater wordt opgevangen op de groendaken en daarna opgeslagen in de verschillende hemelwaterputten. Deze hemelwaterputten hebben een overstort naar de watertuinen. Deze watertuinen infiltreren het hemelwater maximaal en voeren het vertraagd af naar de wijkklimaatbuffer.

In het zuiden bestaat er de mogelijkheid om de toekomstige gescheiden afvoer vanuit de wijk Klein-Brabant aan te sluiten op de watertuinen en vervolgens op de wijkklimaatbuffer.

5.6 ENERGIE

Indien de Fabeltasite kiest voor een warmtenet (BEOveld, ...) kan worden gezocht naar een uitwisseling met Brusselsesteenweg en de wijk Klein-Brabant. Indien dit niet mogelijk is, kan een eigen duurzame warmte gegenereerd worden om de energietransitiedoelen te halen.



schematische weergave watersysteem



schematische weergave energiesysteem

5.7 GROENSTRUCTUREN

WATERTUINEN

De watertuinen vangen het water van de omliggende gebouwen en verhardingen op. De wijkverbindingsplek bevat vier verschillende tuinen, waarin water kan worden gebufferd en geïnfiltreerd. Door het hoogteverschil lopen de watertuinen in elkaar over richting het landschapspark. Ze worden gedimensioneerd op basis van een hoogklimaatsscenario HT 100 bui. De watertuinen worden beplant met droogte- en waterminnende planten. Ze zijn tevens toegankelijk voor speelnatuur en bieden een koelteplek aan in de wijk.



watertuinen



referentieproject kerktuin Wetteren (OMGEVING)

TUINKAMERS

De tuinkamers vormen een landschap op zich. Deze afgebakende ruimte vormt een tweede ruggengraat van het project. De buitenste erfafsluitingen worden uitgevoerd in baksteen waardoor twee grote bouwblokken ontstaan. Binnenin de ommuurde tuin worden de tuinen gescheiden door een hoge dubbele haag.

In het oostelijk bouwblok voorzien we een gemeenschappelijke tuinberging, zodat niet iedereen een eigen berging dient te bouwen.

Het westelijk bouwblok kent private tuinen voor de woningen en appartementen.



tuinkamers



referentieproject Groen Kwartier Antwerpen (bron: AG Vespa)

INFRASTRUCTUURLANDSCHAP

De watertuinen, tuinkamers en de bouwblokken worden omzoomd door een landschap van paadjes, wegen en groen. Dit is het groene infrastructuurlandschap waardoor alle bouwblokken met elkaar worden verbonden.

Dit landschap wordt op zich omzoomd door bomen, net zoals de wijkklimaatbuffers omzoomd worden in het landschapspark.



infrastructuurlandschap

LANDSCHAP VOELBAAR TOT AAN DE STEENWEG

Als we alle landschappen optellen dan is het landschapspark voelbaar tot op Brusselsesteenweg. Het is mogelijk om vanaf de steenweg tot in de wijkklimaatbuffers te kijken. In de verte is zelfs de Motteburcht zichtbaar.



landschap voelbaar tot aan de steenweg

OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM