

2.3. Waterproblematiek

Hydrografische Atlas



Hydrografische atlas (Rood: 3e categorie onbevaarbaar; lichtblauw: 2e categorie onbevaarbaar; oranje: niet geklasseerd; donderblauw: bevaarbaar)

- De terreinen zijn effectief overstromingsgevoelig, zowel vanuit de Dender als vanuit de aanwezige waterloop van 2e categorie. Tijdens de wasperiode van 12 tot 17/11/2011 zijn de terreinen zo goed als volledig overstroomd. De overstromingen op het terrein deden zich voor op 16 en 17/11. Het verschil tussen het maximum peil van 2002-2003 en het gemeten maximum peil van de wasperiode in november 2010 bedraagt gemiddeld 30 cm. In de toekomst zullen er meer en regelmatigere overstromingen plaatsvinden.

- Indien men het terrein wenst te ontwikkelen, dient met de ingenomen ruimte die door de ontwikkeling niet meer kan overstromen, te compenseren. Zonder volledige compensatie zullen overstromingen op andere locaties toenemen. Compensatie op het terrein zelf is niet mogelijk aangezien compensatie enkel nuttig is in niet-overstromingsgevoelig gebied, maw om te compenseren dienen we een terrein dat vooraf niet overstroomde, vrij te geven aan de waterloop.

Rapport Studiebureau Grontmij

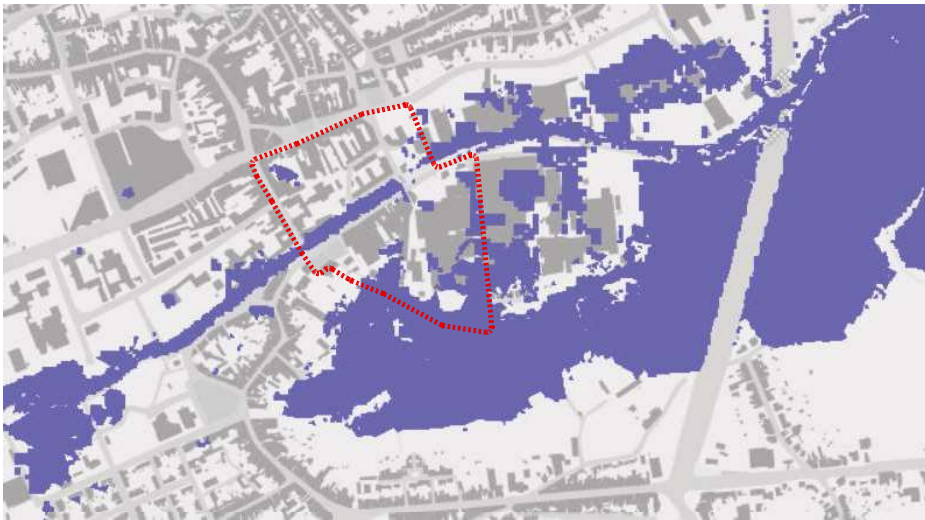
Een uitgebreide analyse van de waterproblematiek en de impact ervan op het bouwen is onderwerp van een aparte studie uitgevoerd door Studiebureau Grontmij en wordt als bijlage aan het masterplan toegevoegd.

Het komt er op aan het waterbergend vermogen van de bestaande toestand bij een peil van 12,72m TAW minstens aan te houden in de nieuwe toestand en indien mogelijk te verbeteren. Alle nieuwe, bijkomende verhardingen (en daaronder vallen ook ondergrondse parkings) vereisen bijkomende buffering. Het openleggen van ingebuisde waterlopen is één van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.

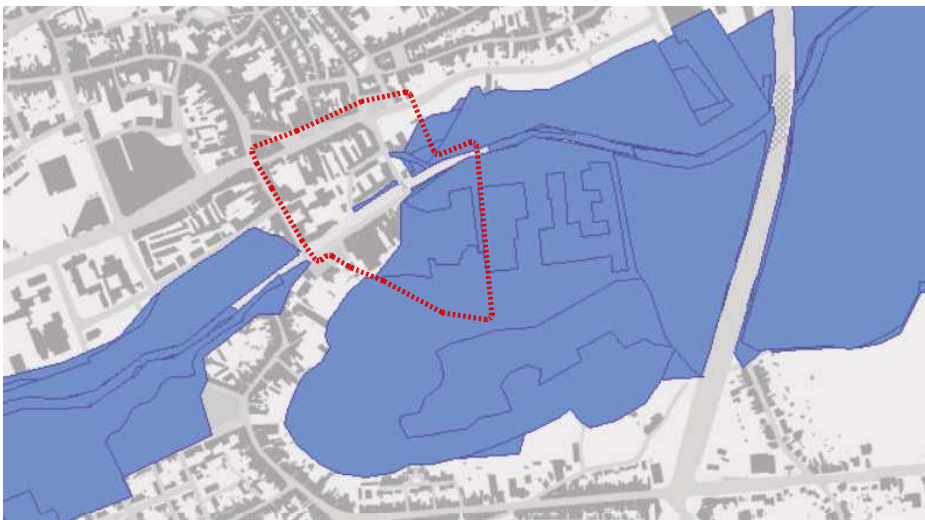
Deze algemene conclusies zullen voor elke deelrichting van het masterplan bestaan naast een meer specifieke en meer gedetailleerde studie van de waterproblematiek op de plek zelf. De daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen moeten echter steeds passen binnen een oplossing voor de waterproblematiek van het hele studiegebied en de ruimere omgeving.



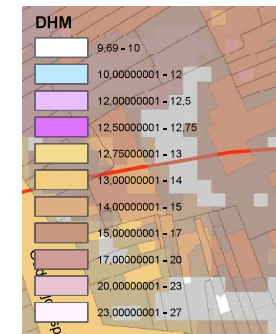
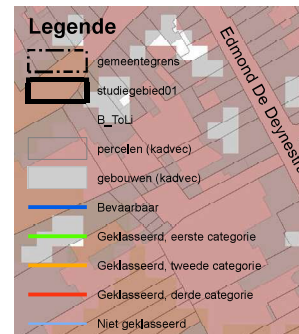
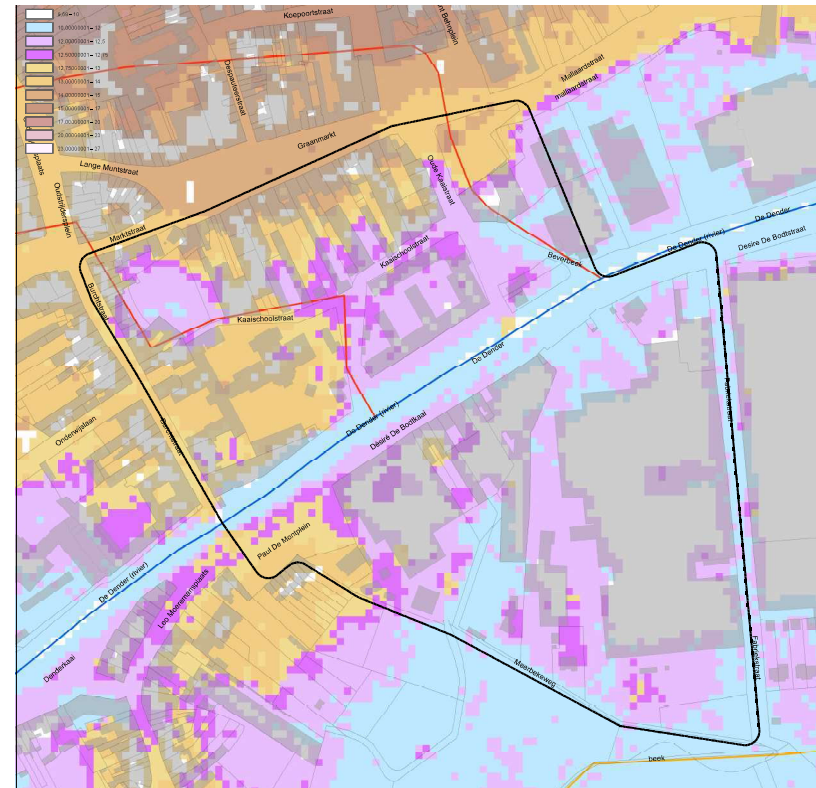
Watersoets Overstromingsgevoelig 2014



Risicozones overstromingen



Recent overstroemd



Waterpeilen

2.4. Mobiliteitscontext

Het gebied wordt momenteel ontsloten via twee tracés. Enerzijds maakt het hoofdzakelijk industrieel vrachtverkeer gebruik van De Mallaardstraat die via het Beneden Industriepark de industriezone van de Fabrieksstraat bereikt.

Hierbij vormt de smalle brug en de verkeersbelasting door de Oude Kaai een probleem.

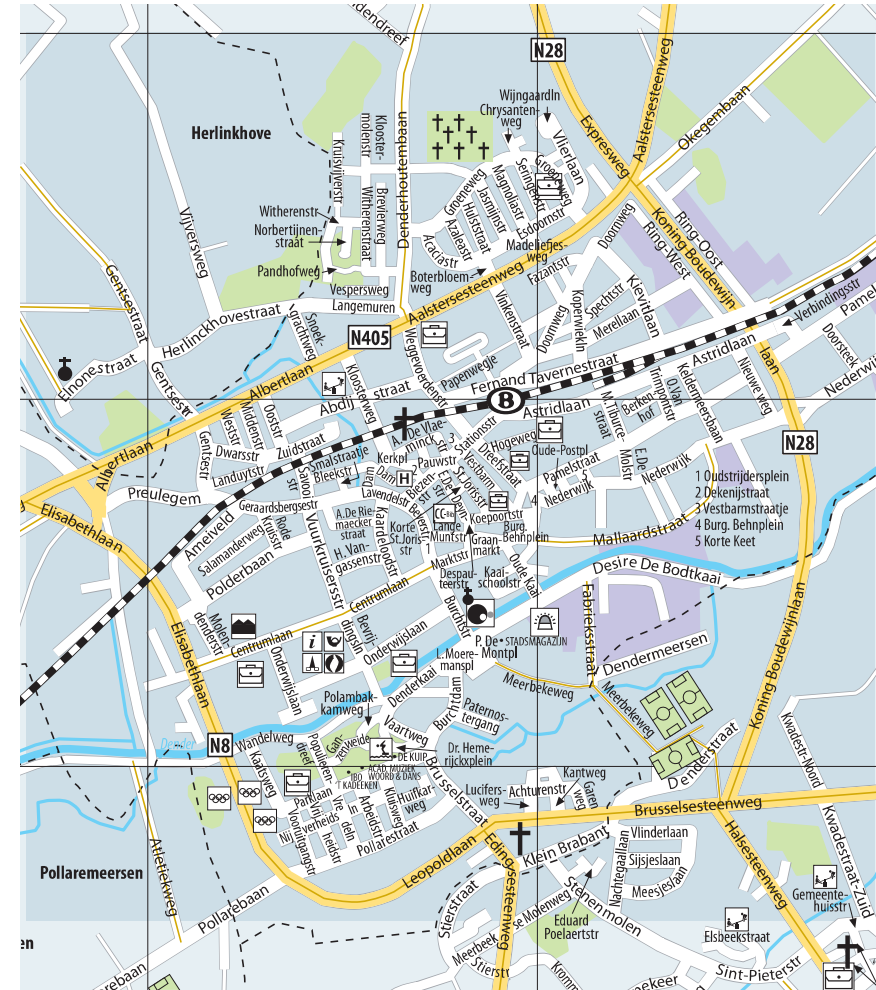
In het mobiliteitsplan werd een ontsluiting door het meersengebied naar het knooppunt Brusselsesteenweg-Koning Boudewijnlaan voorgesteld. Gezien de gewenste landschappelijke ontwikkeling van dit meersengebied is deze oplossing weinig realistisch.

Tijdens het onderzoek naar de ontwikkeling van de Burchtdamsite werd een nieuw knooppunt op de N8 ter hoogte van de Brug over de Dender voorgesteld. Gezien de waterproblematiek en de hieruit vloeiende hoge kosten voor milderende maatregelen, is de ontwikkeling van het gebied nog een onzekere zaak. Een ontsluiting via dit nieuw knooppunt is op zijn beurt afhankelijk van deze ontwikkeling.

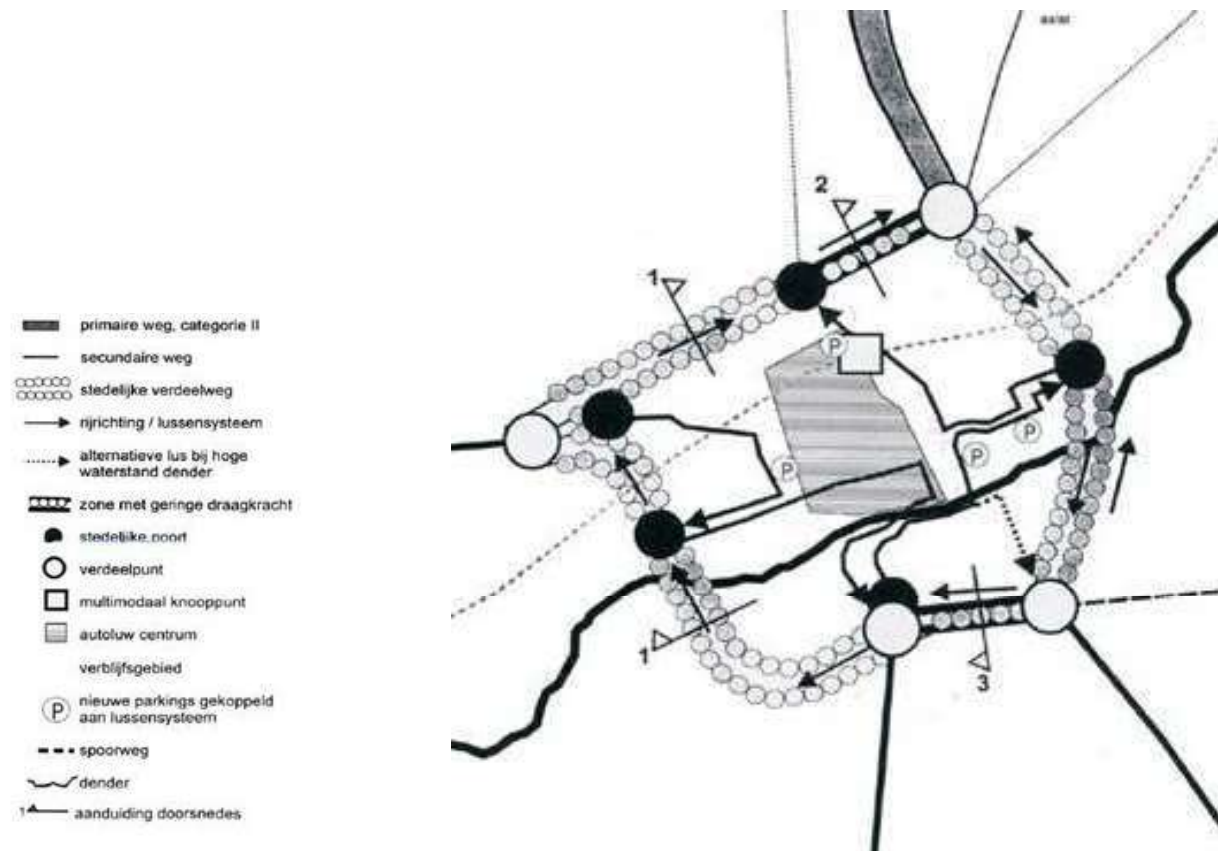
Een nieuw mobiliteitsplan is momenteel in opmaak. Dit zou omstreeks oktober '12 zijn voltooiing moeten kennen. Het is echter nu reeds duidelijk dat van het 'lussensysteem' als ontsluiting binnen de stad niet zal afgeweken worden:

Verkeersluw maken van het stadshart

Op lange termijn zal de stad het stadshart verkeersluw maken met uitzondering van het openbaar vervoer en alternatieve vervoerswijzen. Een lussensysteem gekoppeld aan parkeervoorzieningen zal zorgen voor de verdeling van het verkeer richting centrum. Optimalisering van het openbaar vervoer en de uitbreiding van het fietsenrouten netwerk zijn daarbij noodzakelijk voor de bereikbaarheid. (milieubeleidsplan pag. 191)



Stratenplan Ninove



Kaart mobiliteitsplan Ninove

Concreet betekent dit dat de as Centrumlaan - Mallaardstraat zal worden doorgeknipt, teneinde het sluipverkeer doorheen het stadscentrum te weren. De site zal vanuit het zuiden bediend worden via de Burchtdam. Twee lussen zijn hier mogelijk: een eerste lus Burchtdam - De Bodtkaai - Oude Kaai - Graanmarkt - Centrumlaan. Ten tweede is er de lus: Burchtdam - De Bodtkaai - Oude Kaai - Mallaardstraat - Nederwijk.

Een onderbreking zal worden voorzien ter hoogte van de Graanmarkt - Dreefstraat. Hierdoor zal het plein, dat hier reeds aanwezig is, meer tot zijn recht als verblijfsplek kunnen komen.

In het nieuwe mobiliteitsplan zal geen oplossing worden voorgesteld voor de ontsluiting van de industriezone net ten zuiden van de Dender. Daar zowel de optie dwars door de meersen (A), als de optie met het nieuwe kruispunt ten oosten van de industriezone (B) werden afgevoerd, kan worden geconcludeerd dat een kwalitatieve en betaalbare oplossing hier niet mogelijk is. Deze beslissing hypothekeert de toekomst van deze zone als industrie- of KMO-gebied. Een oplossing kan gevonden worden in het doortrekken van de Fabriekstraat over de Dender naar de Mallaardstraat (C). De bouw van een nieuwe brug is in dit scenario noodzakelijk. Tussen de stad en W&Z werd in dit kader een samenwerkingsovereenkomst afgesloten en de aanleg van de brug werd eveneens meegenomen in het meerjarenprogramma van W&Z.

Tramlijn Brussel - Ninove

De Lijn onderzoekt momenteel de optie om een tramlijn aan te leggen tussen Ninove en Brussel. De snelle tramlijn tussen Brussel, Dilbeek, Eizeringen en Ninove zou enkel stoppen in de grote dorpskernen en een maximale snelheid halen van 50 kilometer per uur. Er werden op het ogenblik van de analysefase nog geen plannen vrijgegeven. De Lijn onderzoekt nog langs welke mogelijke tracés de tram in Ninove kan binnenrijden.

Het al dan niet tot stand komen van de project heeft een aanzienlijke invloed op de keuzes in het masterplan. Dit met betrekking tot parkeren, het al dan niet integreren van een trambedding in het plangebied, enz. De Lijn plant omstreeks december '12 meer informatie te verschaffen.

Parkeren

De open ruimte op het oostelijk deel van de Graanmarkt wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als parking. Ook vandaag de dag is deze plek als parking ingericht.

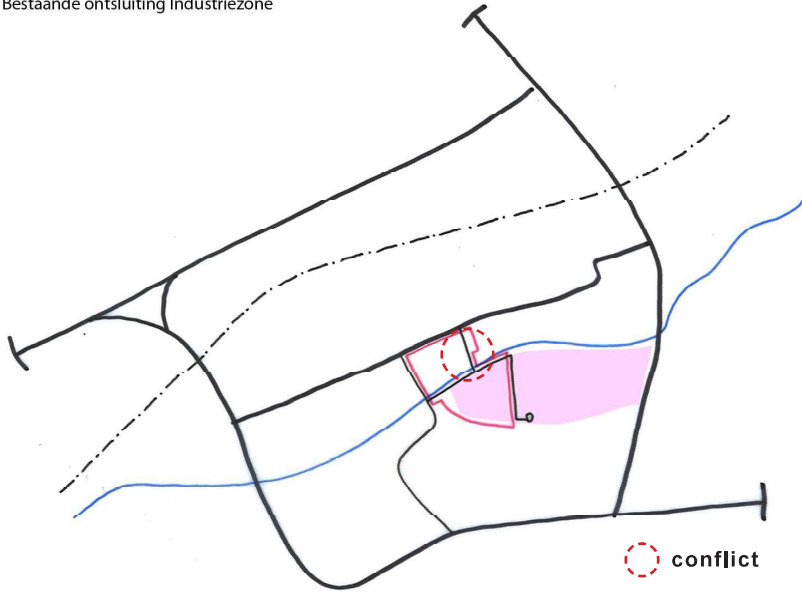
Deze zone is echter eigendom van de Sociale Huisvestingsmaatschappij die op de gronden, zoals in het BPA voorzien, sociale woningen zal realiseren. De stad verzag daarom verderop in de Mallaardstraat een nieuwe parking.

Hoedanook overstijgt de parkeerproblematiek van het centrum van Ninove het schaalniveau van het studiegebied. Het masterplan houdt dan ook enkel rekening met het opvangen van de eigen parkeerbehoefte.

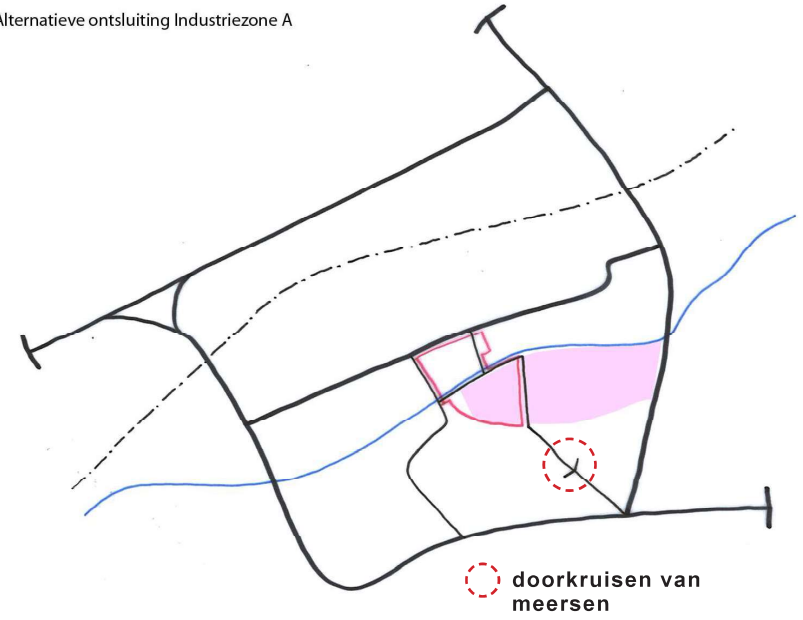


Parking hoek Graanmarkt - Oude Kaai

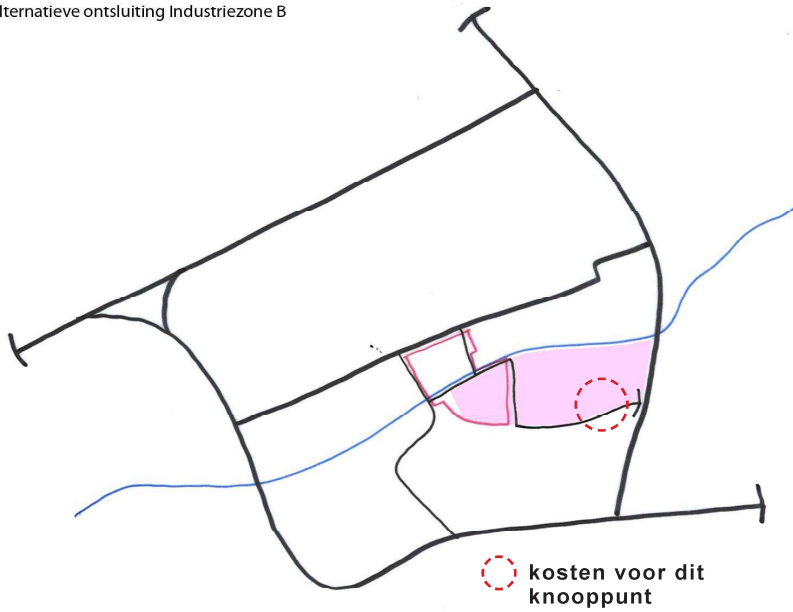
Bestaande ontsluiting Industriezone



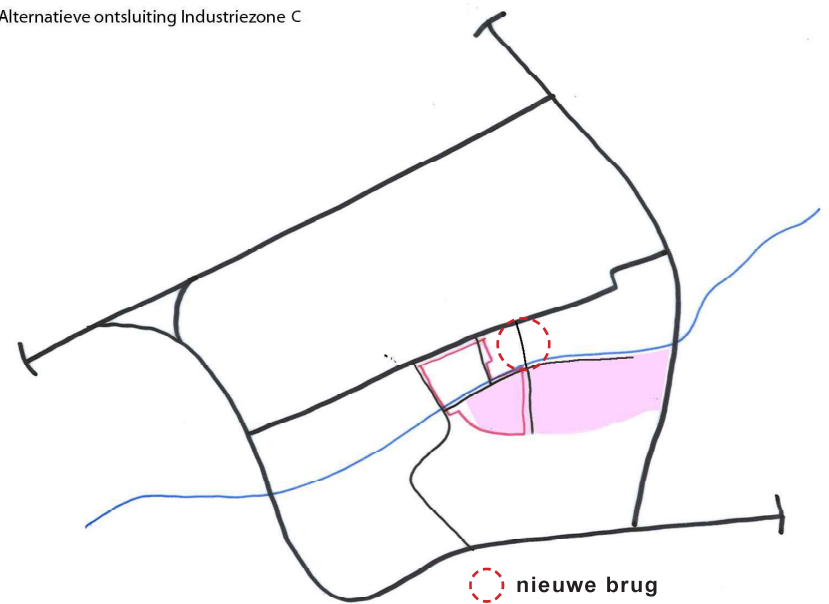
Alternatieve ontsluiting Industriezone A



Alternatieve ontsluiting Industriezone B



Alternatieve ontsluiting Industriezone C



2.5. Bestaande ruimtelijke structuur

Analyse Dendervallei

Ninove is een van de vele steden die langs de Dender liggen. Door uit te zoomen en de vallei op grotere schaal te bekijken, kunnen een aantal wekerende elementen uitgelicht worden.

De Dender, vandaag op vele plaatsen rechtgetrokken, vormt de hoofdstructuur. Als eerste substructuur kunnen de oude Dendermeanders vermeld worden; op sommige plaatsen nog steeds zichtbaar aanwezig, op andere (zoals in Ninove) ingebuisd. Deze oude meanders lopen logischerwijs parallel met de Dender. Een tweede opvallende structuur is die van de beken. Deze kronkelende waterlopen staan haaks op de Dender. De beken worden op hun beurt voorzien van water door de rechte grachten, waarvan er zeer veel in het meersengebied te vinden zijn. Deze artificiële waterlopen zijn in oorsprong gegraven voor drainage van de natte terreinen aan de Dender. Langsheen deze rechte grachten zijn regelmatig bomenrijen terug te vinden. Deze vormen 'decors' voor wie zich langs de Dender beweegt. Er zijn twee soorten bossen terug te vinden in de Dendervallei. De eerste zijn ongeorganiseerde, veeleer natuurlijke groeperingen van bomen. De tweede zijn bosjes die in een grid werden aangeplant. De richting van het grid is meestal loodrecht op de Dender of de beek waar het bosje op aantakt.

Deze elementen vormen een kapstok waaraan het masterplan zal worden opgehangen.

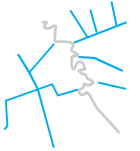




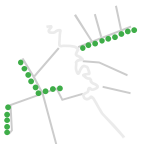
• beken



• grachten



• bomenrij



• bos in grid



• Dender



• oude Dender



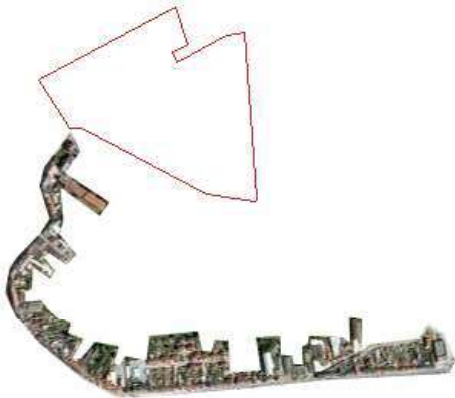
• plassen



Om de site op een kwalitatieve manier te kunnen inplanten in de omgeving is een studie van de aangrenzende gebieden ook noodzakelijk.

Handelsas - N8

Het meersgebied ten zuiden van de site wordt in het zuidwesten afgebakend door woonlinten die met hun tuinen uitgeven op de open ruimte. Op verschillende plekken worden de woningen afgewisseld door baanwinkels (auto en truckshop, fitnesscenter) De smalle beken uit het meersgebied komen tot tegen de achterkanten van de percelen.



Woonwijk Parklaan

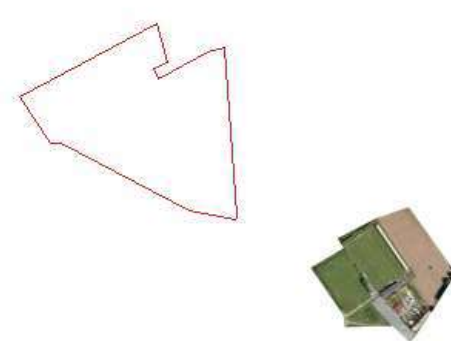
Ten westen van de meersen bevindt zich een woonwijk, ingesloten door de Parklaan - N8 -Pollaerestraat - Burchtdam. De straten vormen een rechthoekige gridstructuur, waarin een combinatie van halfopen bebouwingen en rijwoningen met tuintjes is ingeplant.

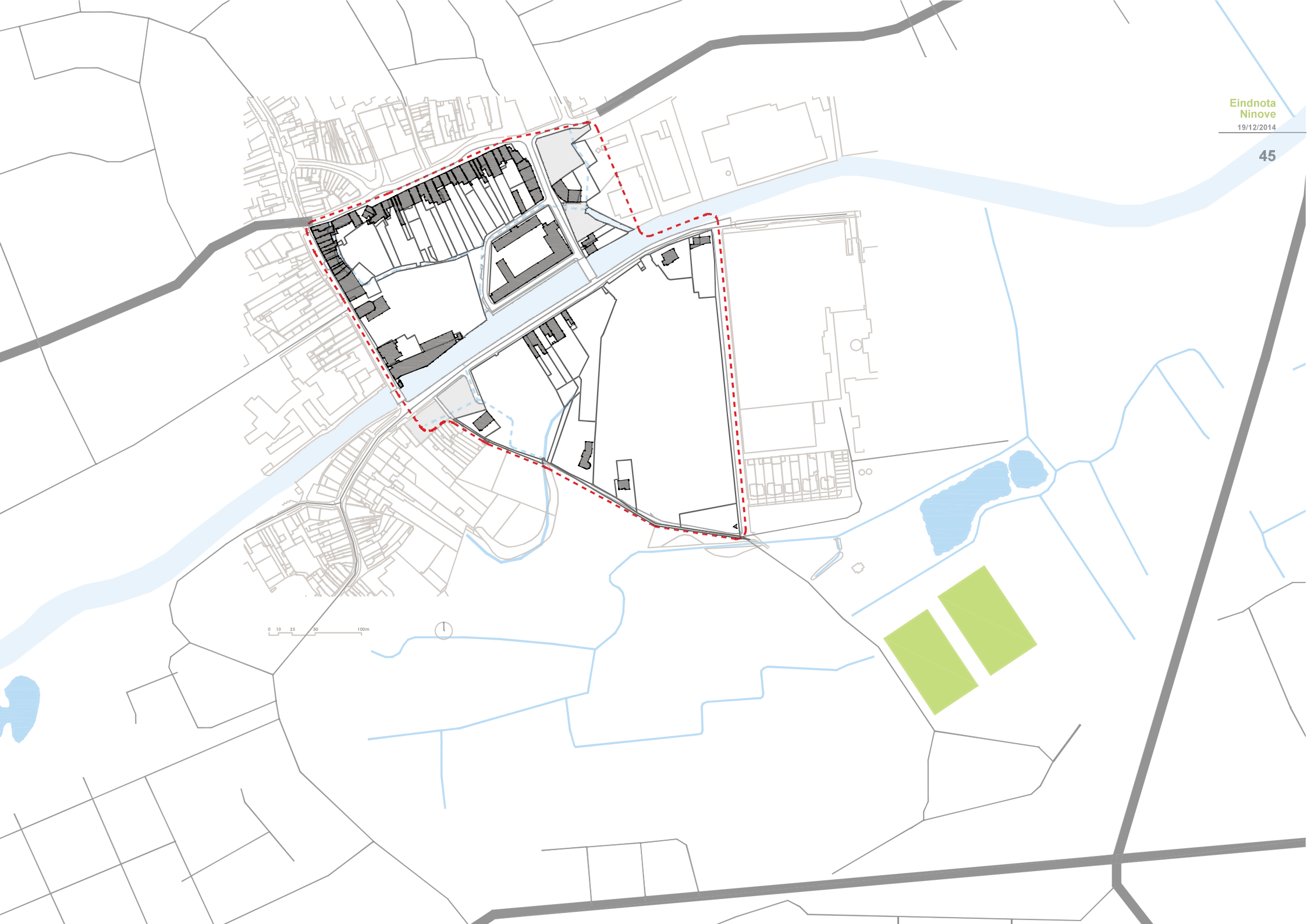
Tussen de Pollaerestraat en de N8 zit een ouder weefsel, bestaande uit twee rijen rijwoningen met zeer diepe tuinen die elkaar in het midden raken. Aan de kant van de Pollaerestraat wordt louter gewoond, aan de N8 zijn ook enkele grotere volumes terug te vinden.



Voetbalvelden

Centraal tussen de N28 en de site, midden in het Meersengebied, zijn enerzijds twee voetbalvelden en anderzijds een beperkt aantal rijwoningen terug te vinden. Deze functies zijn bereikbaar via een kleine weg die dwars door de meersen is ingeplant. De volumes zijn mede verantwoordelijk voor het opbreken van de open ruimte ten zuiden van de site.

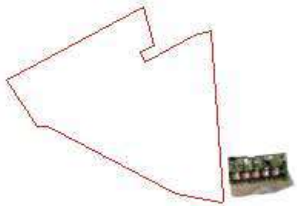




0 10 25 100m

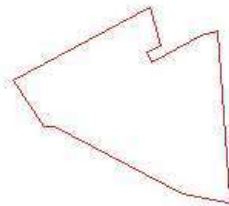
Woningen Dendermeersen

Aan het einde van de Fabrieksstraat staan een tiental woningen. Gebouwd in 1927, beschikken ze over een karakteristieke architectuur gelinkt aan de naburige historisch gegroeide industriële panden. De woningen beschikken over een uniek zicht over het meersgebied. Deze woningen passen in de industriële context van de vorige eeuw. Daarbij werden woningen opgericht voor meestergasten, opdat zij over goede woningen vlak bij de fabrieken zouden beschikken.



Woonwijk Stenenmolen

In de oksel tussen N8 - N28 bevindt zich opnieuw een woonwijk, vermoedelijk te dateren '70 - '80. Hier is een combinatie van enerzijds HOB terug te vinden, allen voorzien van een garage, geïntegreerd in het hoofdvolume, een voor- en achtertuin. Anderzijds werden hier een aantal bungalows gebouwd. Opvallend is de groene corridor tussen de Meesjeslaan en de Elsbeekstraat.

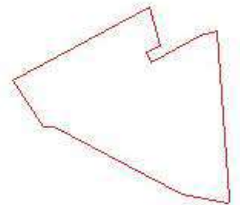


Industieel lint Dender

Dit lint werd reeds uitgebreid besproken in eerdere delen.

Sporthal - Zwembad

Er werd reeds vermeld dat ten zuiden van de Dender relatief weinig ontwikkelingen terug te vinden zijn. Uitzondering is de zone ten westen van de site. Hier zijn het zwembad, een atletiekpiste, kinderopvang en de sporthal terug te vinden. Een wandelweg langs de oever van de Dender verbindt deze ontwikkelingen met het centrum van Ninove.





1



2



3



4



5



6



7

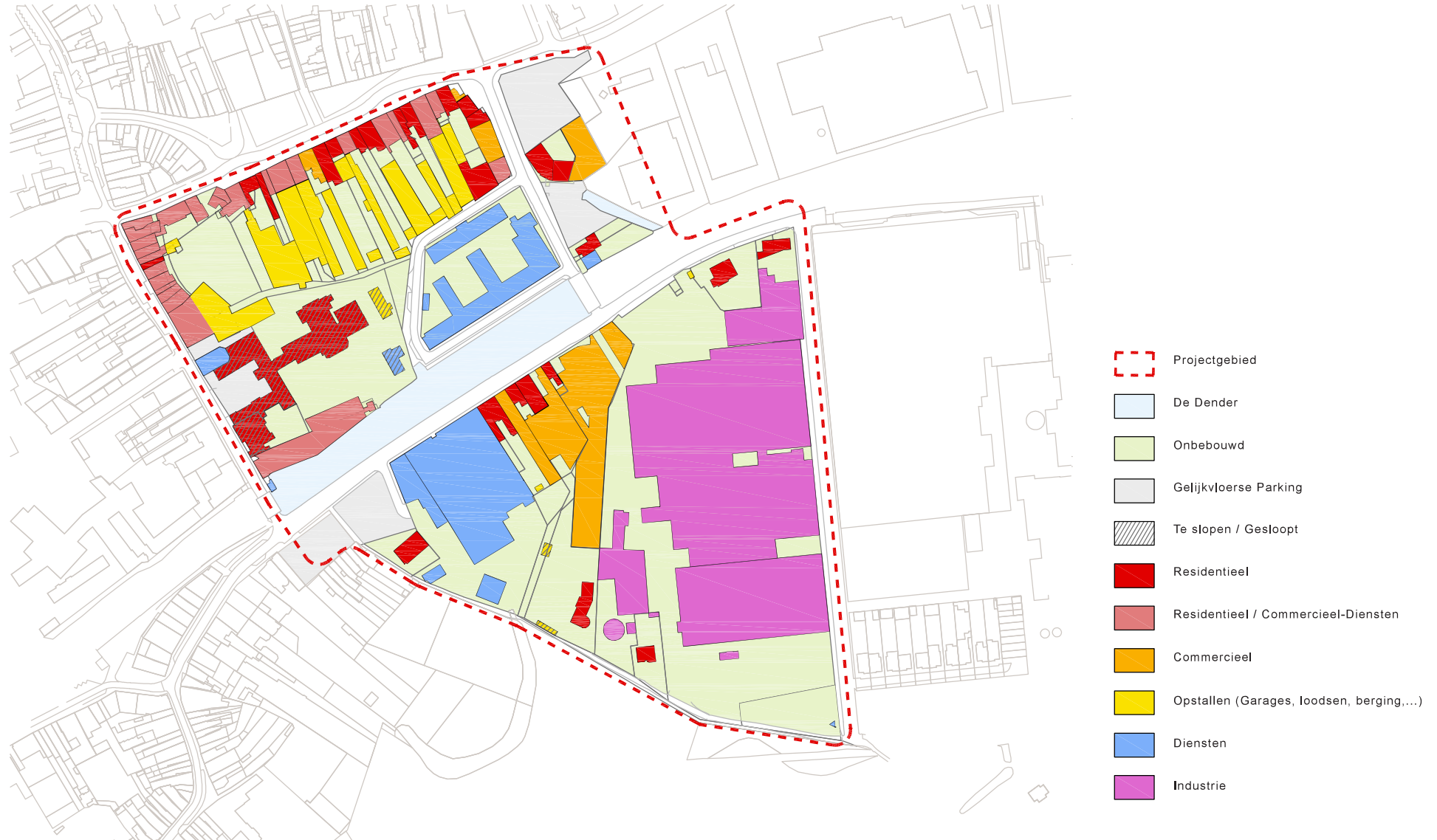


2.6. Analyse plangebied

Afbakening projectgebied



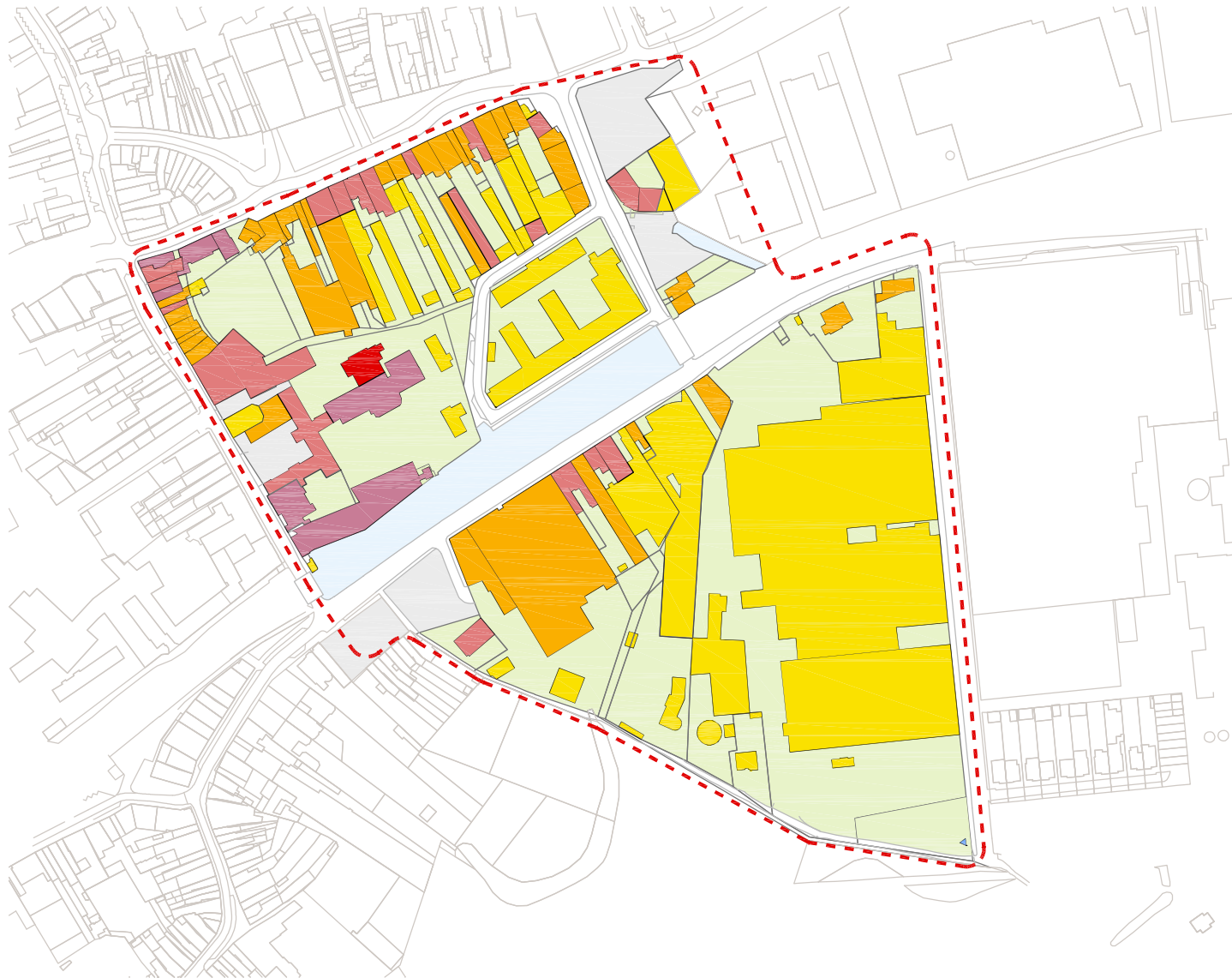
Functiekaart



0 10 25 50 100m



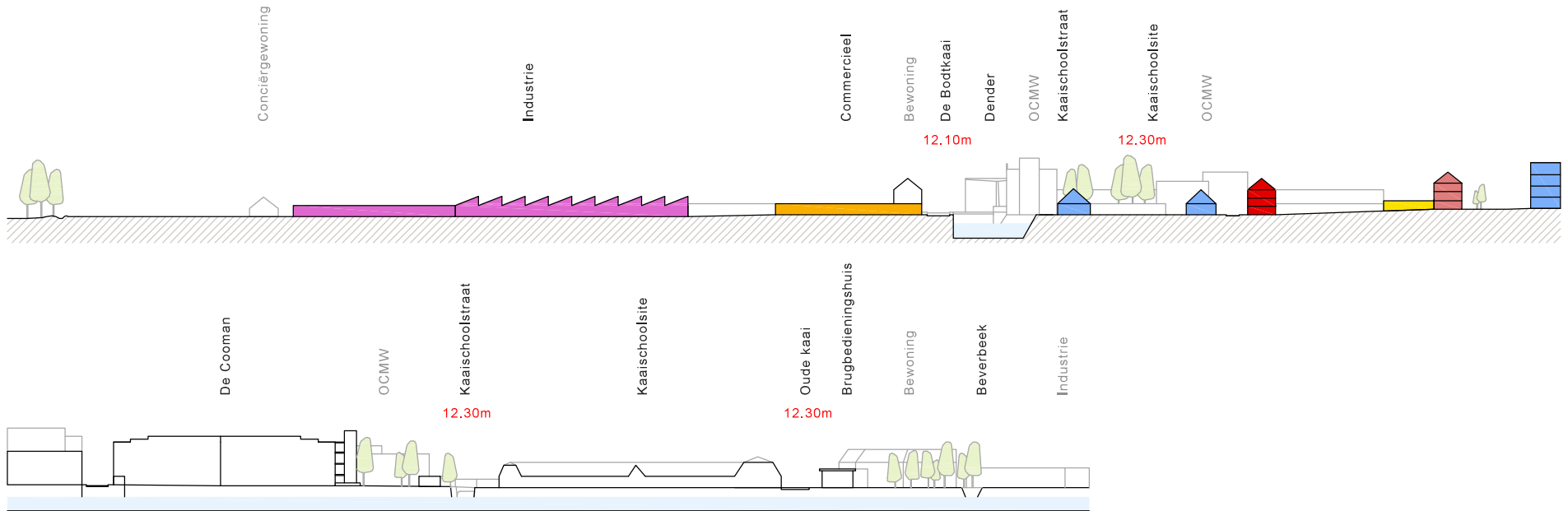
Bouwhoogtes



-  Projectgebied
-  De Dender
-  Onbebouwd
-  Gelijkvloerse Parking
-  5 Bouwlagen
-  4 Bouwlagen
-  3 Bouwlagen
-  2 Bouwlagen
-  1 Bouwlaag



Reliëf



Bouwstenen projectgebied

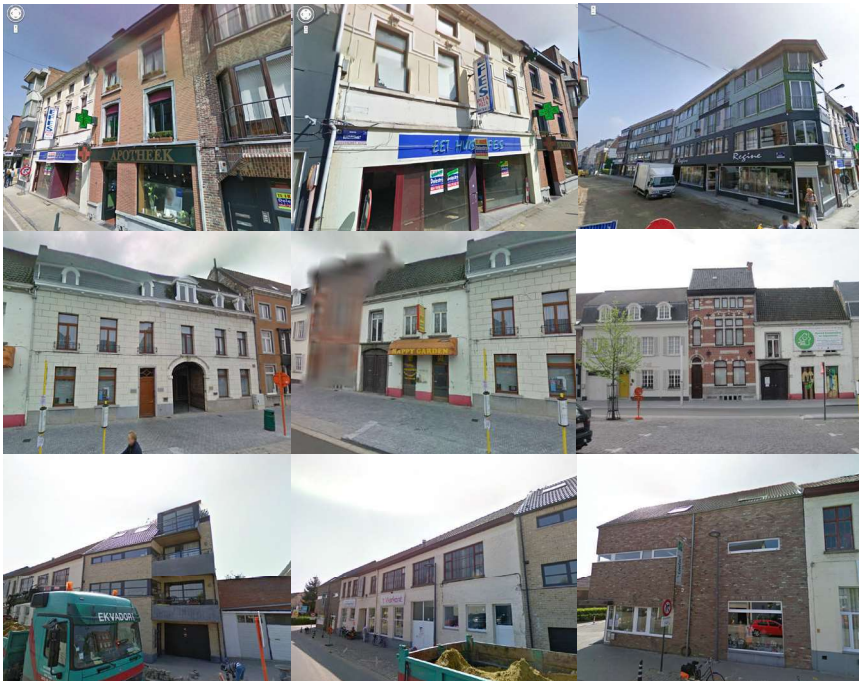
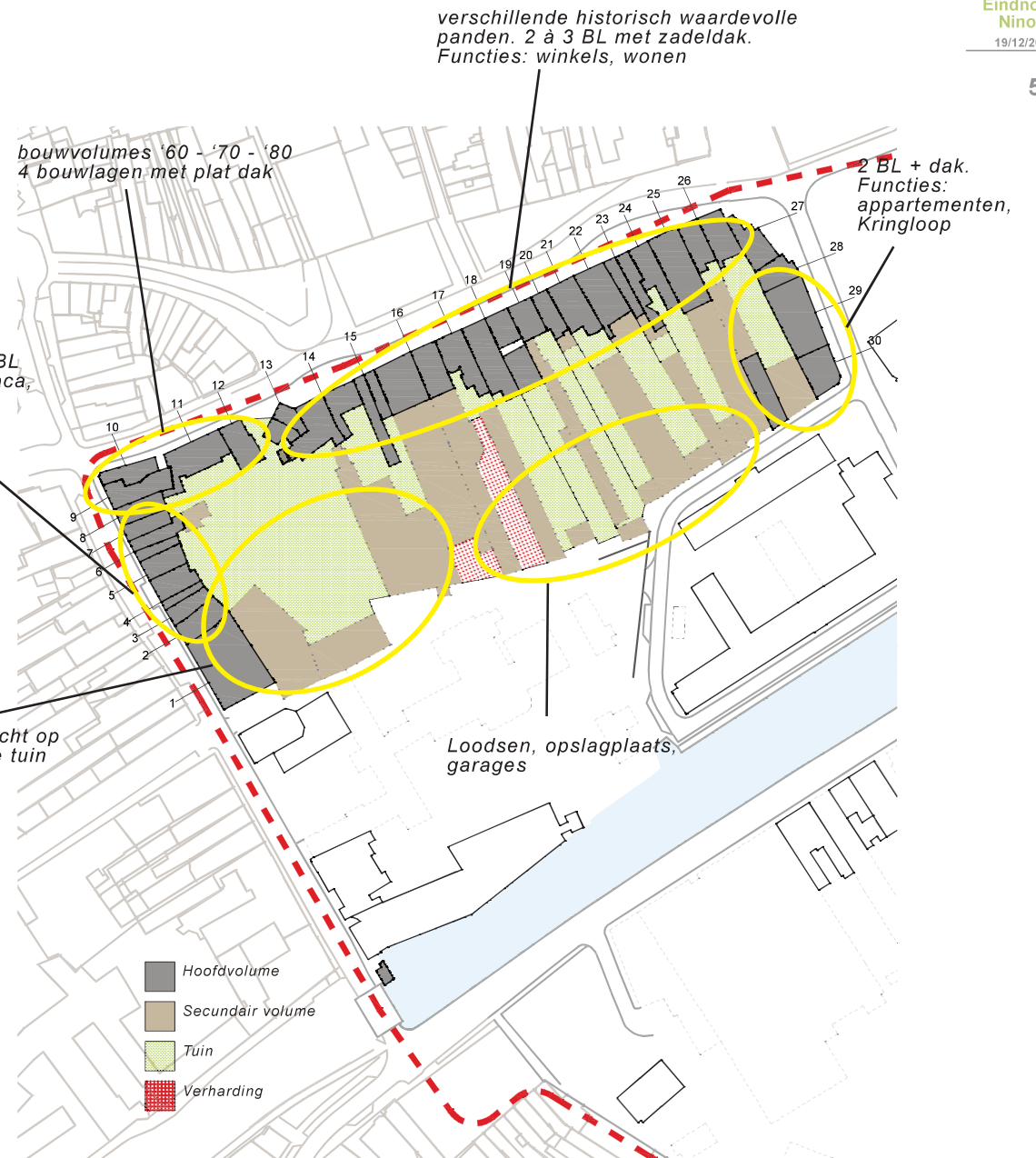
Zone Graanmarkt / Burchtstraat



De bebouwing in het geselecteerde gebied kan onderverdeeld worden in zes subzones. Deze hebben elk hun eigen morfologische kenmerken. Voor de bestaande industriële panden ('lofts' genoemd) is een bouwkundig onderzoek vereist. Dit wijst uit in welke staat de dragende constructie is, of er vochtproblemen zijn, welke de specifieke architecturale kwaliteiten zijn.

Een tweede onderzoek wordt gevoerd naar de mogelijkheid om de beschermde tuin van huis Doremont als doorsteek naar het achterliggende gebied in te zetten. De achterbouwen zijn in grote hoeveelheid aanwezig achter de gevels aan de Graanmarkt. In de analyse wordt wegegeven welke van de achterkanten nog gebruikt wordt als tuin, en welke volledig werden volgebouwd.





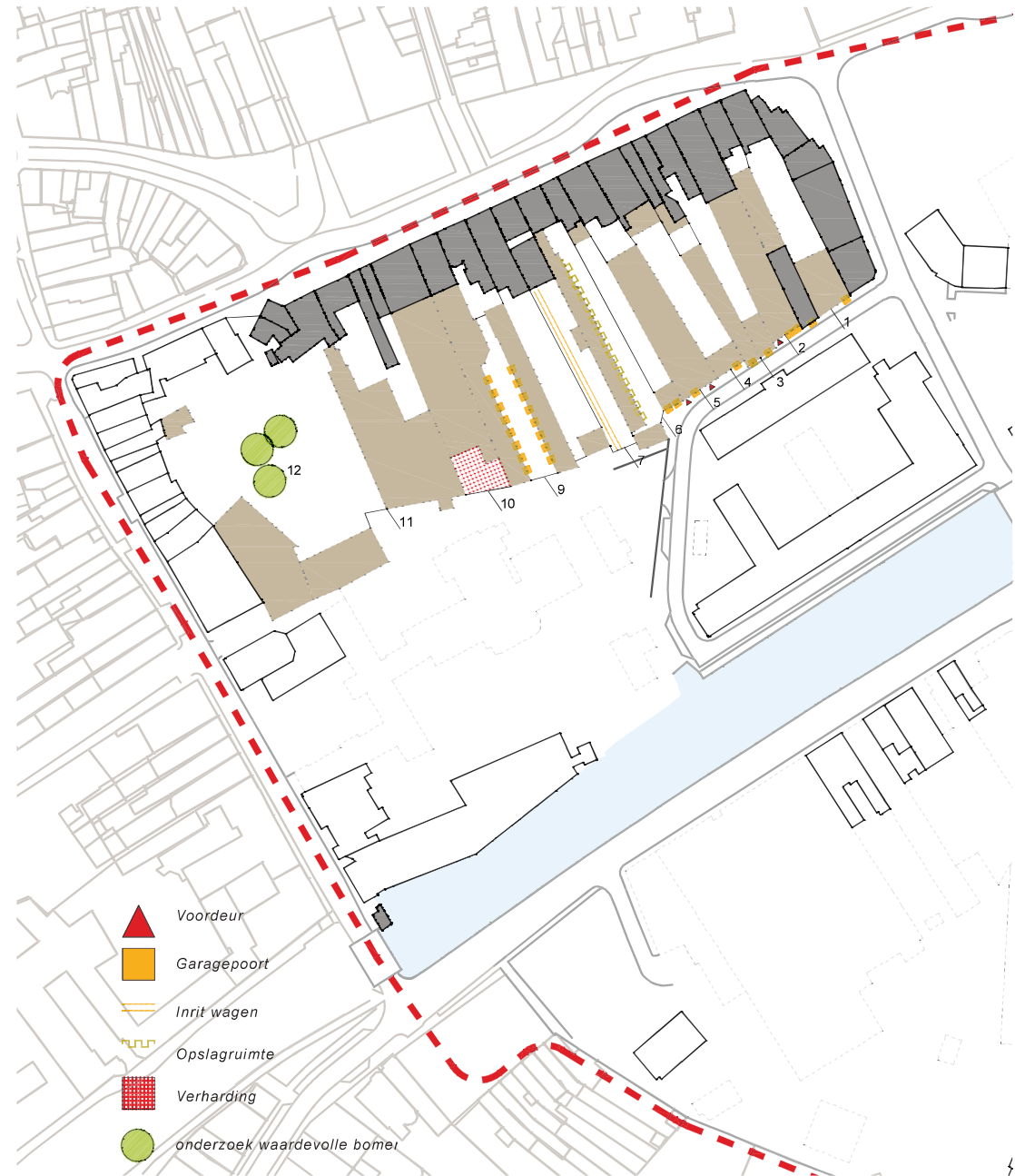
Zone 'achterkanten'



Hoewel deze zone zich vormelijk presenteert als de 'achterkant' van de panden aan de Graanmarkt, dient te worden opgemerkt dat hier alsnog enkele voordeuren zijn. Verder valt vooral het grote aantal garagepoorten op. Deze achterkanten worden gebruikt als toegang voor de woningen aan de Graanmarkt. De stad kocht echter al één pand aan, waardoor een doorgang van de Markt tot de Kaaischoolstraat eenvoudig te realiseren is.

Een onderzoek naar de waarde van de bestaande bomen in de zone achter de lofts is vereist om in te schatten welke vegetatie moet blijven, en welke kan verdwijnen. Tot slot kan worden geconcludeerd dat de achterkanten op het vlak van architecturale kwaliteit laag scoren.





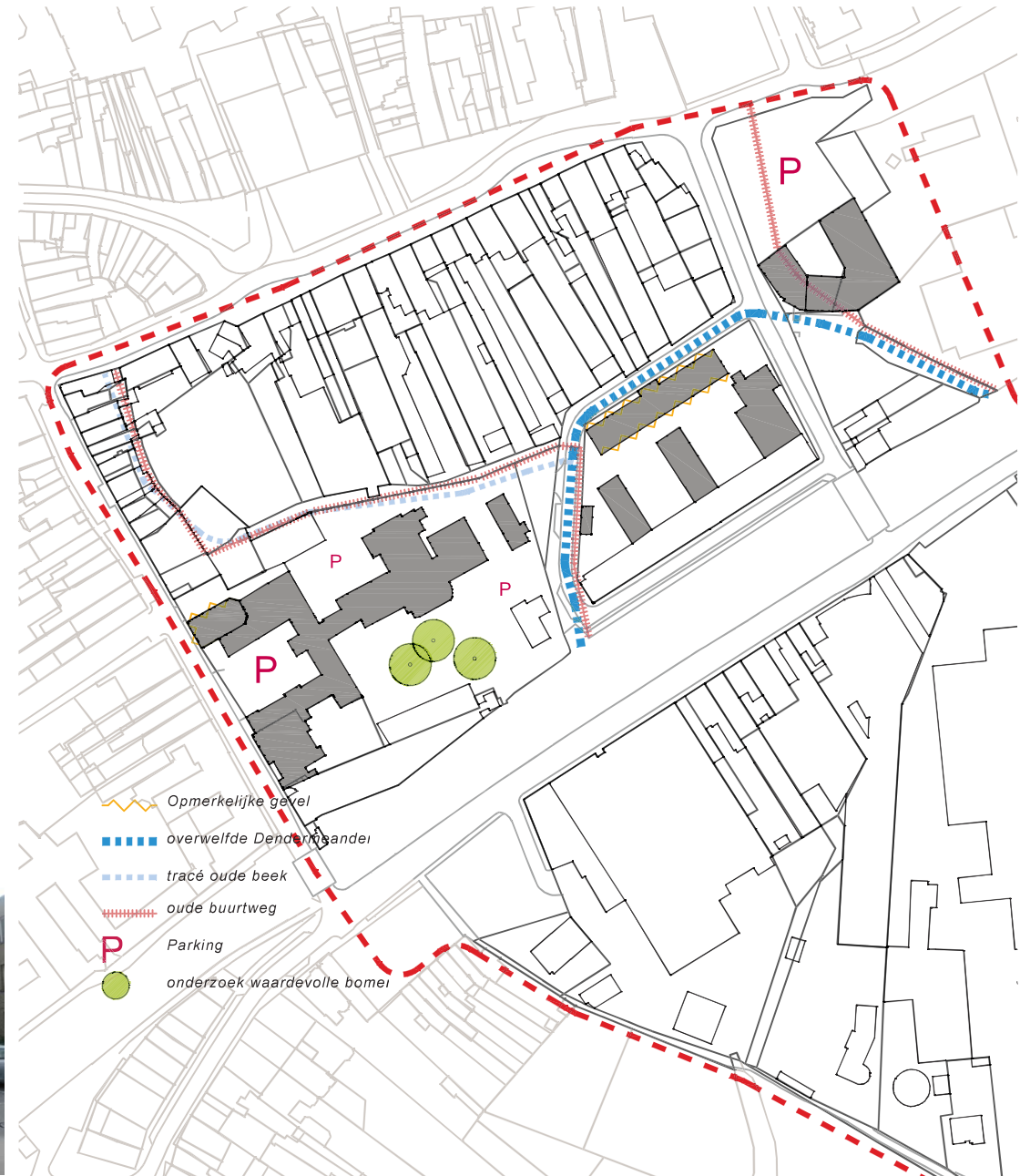
Zone OCMW / Kaaischool



Deze zone is beladen met een lange geschiedenis. Ten eerste ligt een oude Dendermeander overwelfd onder de Kaaischoolstraat. Bovendien kan ook het tracé van een oude beek in het bestaande weefsel herkend worden. De Atlas der buurtwegen toont het bestaan van twee oude buurtwegen op deze plek. Beiden lopen deels tesamen met de loop van het water, alvorens het centrum van de stad te naderen. De open ruimte in deze zone wordt bijna volledig ingenomen door parking. Dit heeft als gevolg dat zeer weinig ruimte voor groen terug te vinden is. Een onderzoek naar de waarde van de bestaande bomen is essentieel. Tot slot zijn er enkele opmerkelijke gevels terug te vinden in de zone. Enerzijds die van de kapel, die reeds beschermd werd. Anderzijds van de Kaaischool, die niet in de inventaris van bouwkundig erfgoed werd opgenomen. Toch kan de noodzaak van een bouwkundig onderzoek voor de kaaischool niet ontkend worden.



Appartementsblok Mallaard / Kaaischool / OCMW / Strijkatelier



Zone Denderoevers

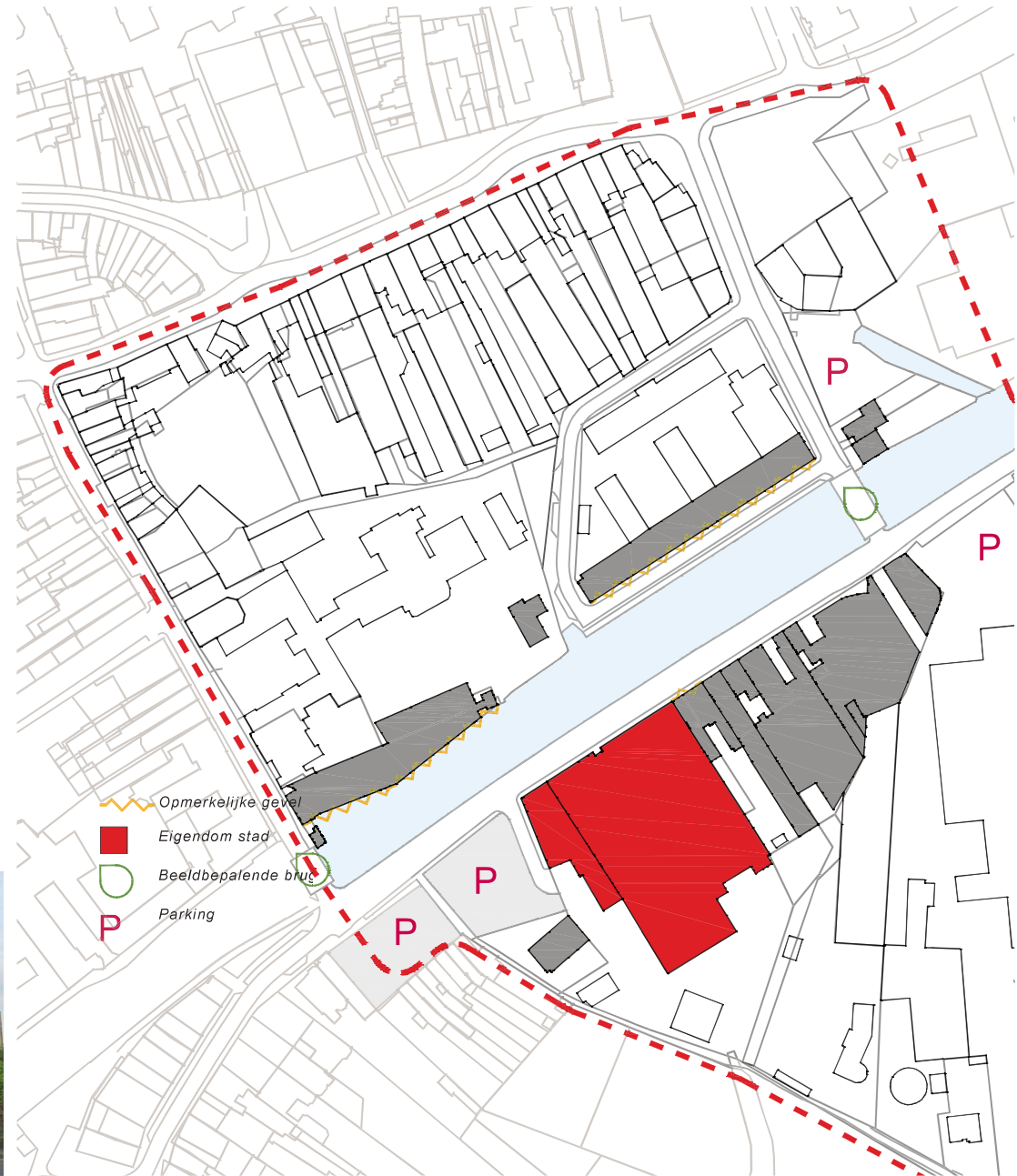


De gevels van de Kaaischool en het Cooman-gebouw geven de Denderoever een duidelijke identiteit. Beide gebouwen dienen bouwkundig onderzocht te worden.

Opnieuw is het zo dat de bestaande pleinen worden ingenomen door geparkeerde wagens. Aan de zuidelijke oever van de Dender zijn een aantal gebouwen reeds in bezit van de stad. Over de overige gebouwen is nog geen uitsluitsel. Twee beeldbepalende bruggen maken het oversteken van de Dender in deze zone mogelijk.



Oever noord / oever zuid



Zone Industrie / Conciërgewoningen



De meest noordelijke gebouwen dienen te worden onderzocht naar architecturale en boukundige kwaliteit.

Een exacte opmeting van de huidige verharde oppervlakte is nodig om een duidelijke indicatie van te bebouwen m² te krijgen.

Het uiterste zuiden van de zone kent door zijn ligging aan het meersengebied een zeer groot potentieel. Er moet echter altijd rekening worden gehouden met de waterhuishouding.



Industrie / Woning / Hoogspanningsmast / meersen / appartementsgebouw



2.7. Kwaliteiten en knelpunten

Kwaliteiten:

De site is strategisch gelegen naast het centrum en palend aan de Dendervalei. Ninove bezit enkele ecologisch zeer waardevolle gebieden. De markantste zijn Neigembos en de Dendervallei met de meersen. Op de site zijn nog heel wat historische elementen terug te vinden die kunnen worden meegenomen in de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De aanwezigheid van enkele beeldbepalende gebouwen en (geplande) voorzieningen maakt de site uitermate geschikt voor een nieuwe levendige buurt met aandacht voor specifieke doelgroepen (zorg).

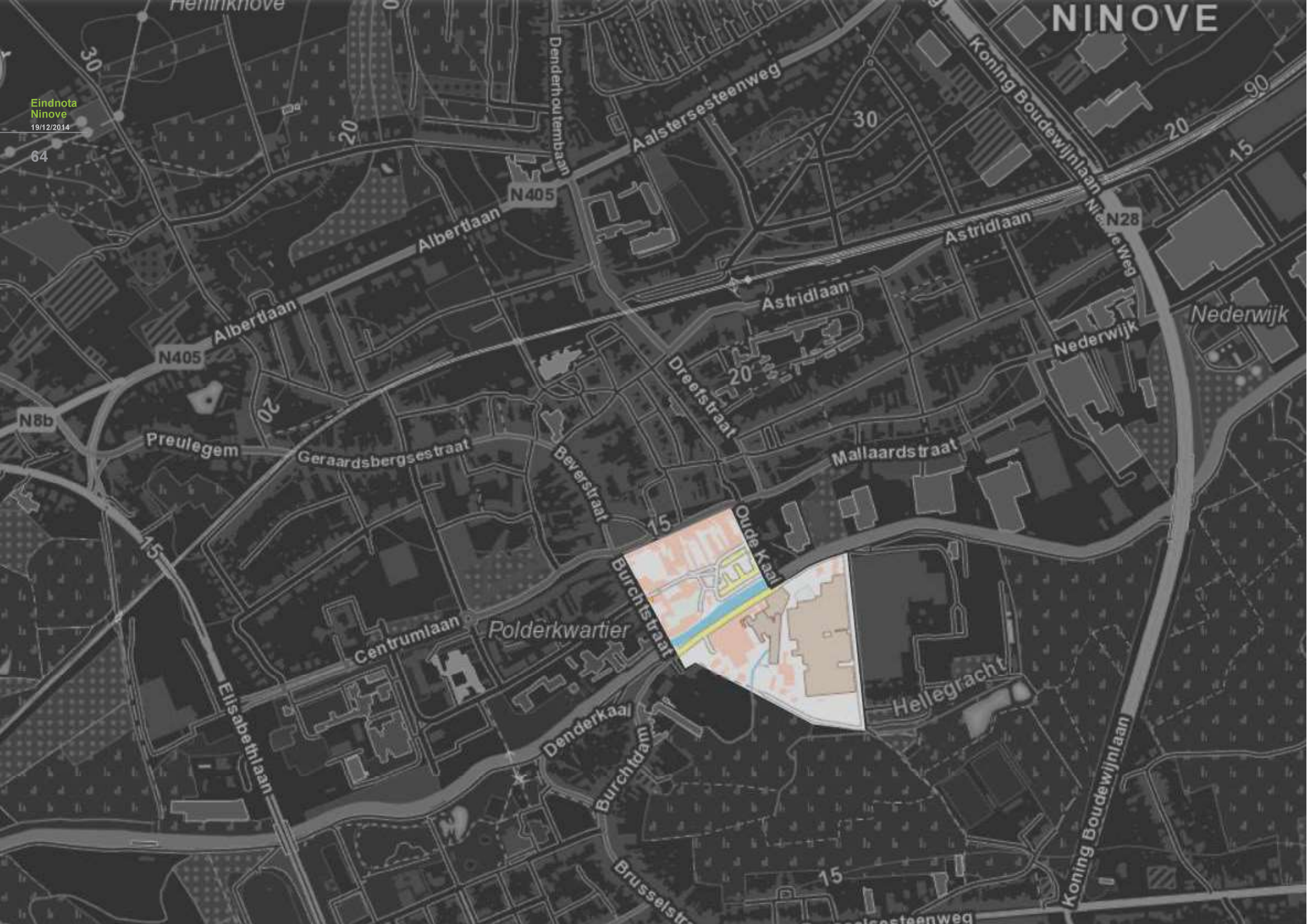
Knelpunten:

De Dender snijdt Ninove-stad in twee helften. Deze fysische barrière maakt dat de twee stadsdelen zich apart ontwikkelen. Het zwaartepunt van voorzieningen en handel ligt op de linkeroever.

De Dender wordt onvoldoende benut in de stad.

De architecturale kwaliteit van heel wat recente ontwikkelingen is ondermaats. Er is in het centrum een gebrek aan groene ruimten voor rust, spel ontmoeting en parking.

Het stadspark wordt door zijn excentrische ligging (aan de overkant van Dender) weinig benut. Door zijn ligging in de Dendervallei is de waterhuishouding en het behoud van het waterbergend vermogen een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied.



3.1 Algemene doelstellingen voor de Site

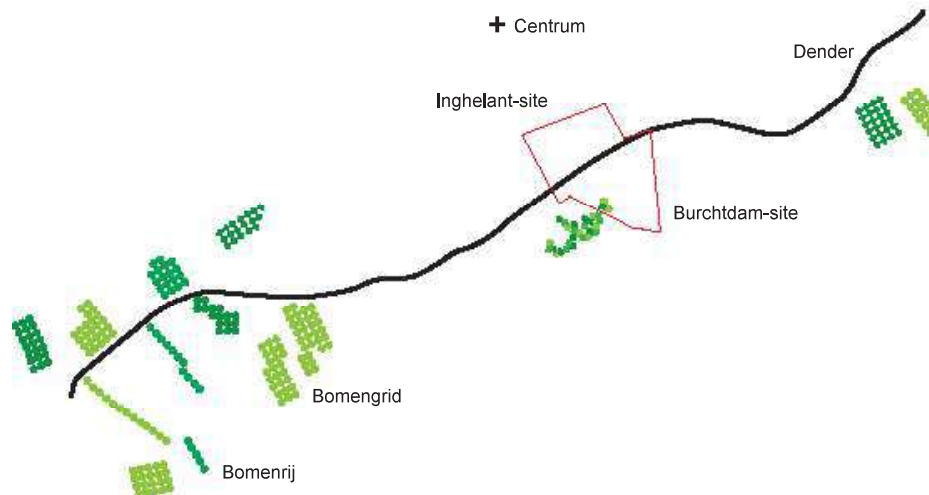
Dit masterplan omvat enerzijds het voormalige OCMW-rusthuis en GO! schooltje ten noorden van de Dender (Inghelant-site) en anderzijds een zone ten zuiden van de rivier waar een deel stadsvoorzieningen en oude industriële gebouwen gelocaliseerd zijn (de Burchtdam-site).

Ondanks hun nabuurschap verschillen de sites duidelijk van karakter. De Inghelant-site maakt zowel functioneel als geografisch deel uit van het stadscentrum, terwijl de Burchtdam-site vooral een plek heeft in het industriële verleden van Ninove.

Ontwerpmatig dienen beide zones dan ook op een verschillende wijze aangepakt te worden. Daar waar de noordkant ruimtelijk en programmatisch deel moet blijven uitmaken van het centrale voorzieningenapparaat, wordt voor de zuidkant veeleer gezocht naar reconversie van industrie naar wonen met aandacht voor een voldoende ruim aanbod van open ruimte.

Ruimtelijke coherentie tussen linker- en rechteroever wordt gezocht in een eenduidig ontwerp van de gemeenschappelijke landschappelijke onderlegger van het studiegebied.

De stad formuleerde duidelijke wensen die in volgende items worden beschreven. Deze worden aangevuld met doelstellingen van de stedenbouwkundige ontwerpers.



Nieuwe rol en troef voor de stad

Het masterplan voor de voormalige OCMW-site te Ninove wil een aantal factoren met elkaar te verzoenen.

Eerst en vooral kan het helpen de stad te ontdoen van haar rol als slaapstad voor pendelaars. Ninove bezit genoeg troeven om als aantrekkingspool op zichzelf te staan. Wanneer projecten van een dergelijke schaal en dergelijk strategisch belang zich aandienen, moet onderzocht worden hoe deze de algemene aantrekkelijkheid van de stad kunnen verhogen.

Het plan moet ook de start zijn van een inhaalbeweging om het (grote) tekort aan collectieve, groene ruimte voor de Ninovieters aan te zuiveren.

Tenslotte moeten de nieuw te bouwen woonentiteiten van een hoog niveau zijn om het aanbod te compenseren van soms minder kwalitatieve woonunits in een aantal recente, grote bouwprojecten in de stad.

Ruimte voor water, als intrinsiek thema voor de wijk.

Een cruciaal gegeven op het projectgebied is de waterziekte. Reeds vele jaren overstroomt de Dender bij hevige regenval. De impact daarvan op de site is groot. Deze problematiek zal de volgende decennia enkel blijven toenemen. Het waterbergend vermogen van de vallei mag in geen geval verder worden aangetast. Het voorzien van voldoende ruimte om het water op te vangen en te bufferen, zonder dat het de bestaande en de nieuwe bebouwing blank zet, staat dan ook voorop.

Ophogen waar nodig én afgraven waar mogelijk met als resultaat een status quo van het waterbergend vermogen is de norm, een verbetering van het waterbergend vermogen de ambitie.

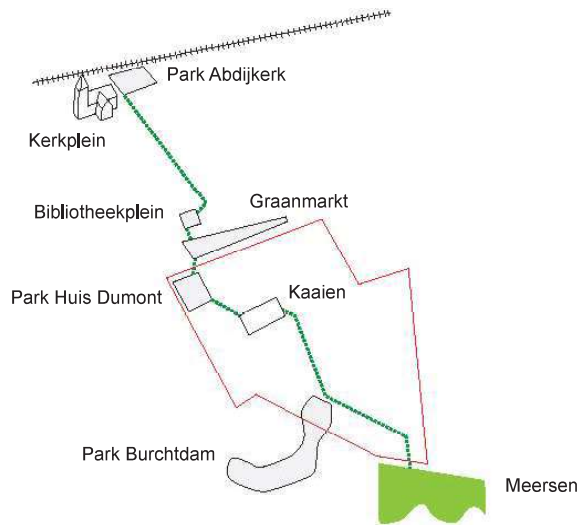
Landschappelijke inkastraling van de site binnen de Dendervallei

Beide sites schrijven zich in de Dendervallei. Vandaag de dag vooral geassocieerd met overstromingen en wateroverlast, is de vallei in eerste instantie een (eco)systeem van waterlopen, vegetatiesoorten, groenmassieven, landschapselementen, bodemgebruik, enzovoort.

Het herintroduceren van een aantal van deze karakteristieken op het projectgebied moet de site opnieuw haar identiteit verlenen als plek aan de

Dender.

Van bij de aanvang van de analysefase werd daarom reeds een studie van de groenstructuur in de Dendervallei gemaakt. De inzichten die daarin werden bekomen, kunnen gecombineerd worden met de concrete vraag van stad Ninove naar meer groen in de stad. De stad wenst een verbeterde verbinding tussen het stadscentrum en de open ruimte te bekomen. BURO II & ARCHI+I stelt een sequentie van kleine en grotere publieke open ruimtes voor die een tracé helpen organiseren tussen het kerkplein en de Dendermeersen. Zowel de OCMW-site als de Burchtdam-site vormen een stapsteen in dit parcours.



Deze twee gegevens, namelijk de vraag naar een kwalitatieve publieke groenzone enerzijds en de positionering van Ninove (en de site) in het grotere verhaal van de Dendervallei anderzijds, zijn aanleiding voor een groene invulling waarbij een bomengrid wordt geïmplementeerd op zowel de noordelijke als de zuidelijke helft van het studiegebied. De open ruimte die zo ontstaat, vervult een rol die verstrekkender is dan het louter accommoderen van een park voor de Ninovieters. De open ruimte wordt ook ingezet als buffer voor waterinfiltratie wanneer de Dender buiten haar oevers treedt. In dat opzicht is het cruciaal de groene zone voldoende groot te ontwerpen. Enkel zo kan gecompenseerd worden voor het ophogen van zones waar gebouwd zal worden.

Doorwaadbaarheid stadscentrum - Dendervallei

De relatie tussen het centrum en de Dender is doorheen de jaren verloren gegaan. Een eerste manier om deze link te herintroduceren bestaat erin het historische tracé van de oude Dendermeanders opnieuw open te leggen en dus leesbaar te maken. Zo wordt niet enkel een stukje geschiedenis terug blootgelegd, ook kan de aanwezigheid van dit water als aantrekkingspool functioneren voor inwoners van Ninove buiten de grenzen van het projectgebied.

Heraanleg Denderoevers

Wanneer wordt gepleit voor een betere doorwaadbaarheid tussen stadscentrum en Dendervallei enerzijds, en voor het openleggen van oude Dendermeanders anderzijds, is het vanzelfsprekend dat ook de bestaande Denderoevers worden aangepakt. De oevers zijn vandaag nagenoeg ontoegankelijk voor het publiek. Wil men de Dender tot troef troef maken van de nieuwe ontwikkeling en haar ruimere omgeving, dan moeten de oevers aantrekkelijker worden. Cruciaal hierbij is autoverkeer bij het water weg te halen en de zone aan het water aan de zachte weggebruiker terug te geven.

Versterken stedelijk woonaanbod

Het woonaanbod in het centrum van Ninove werd de laatste jaren in hoofdzaak aangevuld met appartementen (Ninia-complex, Centrumlaan). Het gaat hier veelal over grootschalige wooncomplexen met weinig oog voor kwalitatieve (groene) buitenruimte. Grondgebonden woningen worden enkel aangeboden in nieuwe wijken in de periferie. De stad heeft nood aan een versterking van het stedelijk woonaanbod. Daarom wordt gepleit voor een mix van typologieën die complementair zijn met het bestaande patrimonium. Er wordt geïnvesteerd in grondgebonden woningen in het hart van de stad. Nieuwe appartementen worden aangeboden in zowel grote volumes met assistentiewoningen als kleinere volumes met klassieke en doorzonappartementen. Alle moeten ze beschikken over interessante zichten, kwalitatieve terrassen en een groene, ruime omgeving.