

3.1 Algemene doelstellingen voor de Site

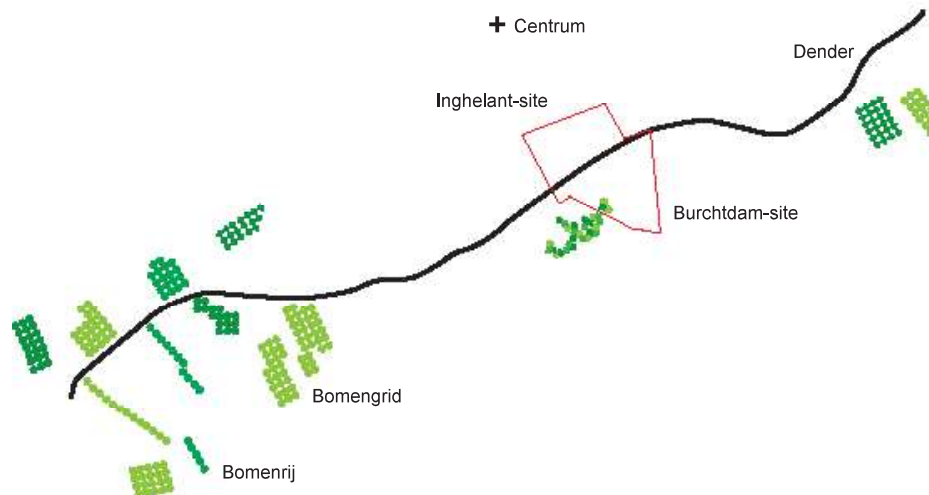
Dit masterplan omvat enerzijds het voormalige OCMW-rusthuis en GO! schooltje ten noorden van de Dender (Inghelant-site) en anderzijds een zone ten zuiden van de rivier waar een deel stadsvoorzieningen en oude industriële gebouwen gelocaliseerd zijn (de Burchtdam-site).

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.

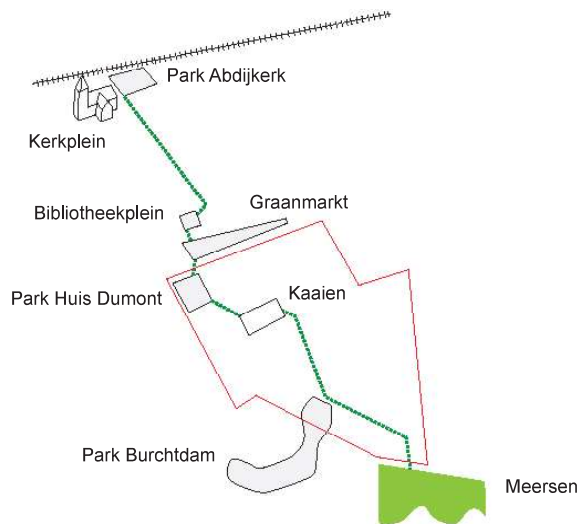
Landschappelijke inkapseling van de site binnen de Dendervallei

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.

3.2 Doelstellingen voor de Inghelant-site

'EEN NIEUW VOLWAARDIG ONDERDEEL VAN HET STADSCENTRUM MET EEN AANVULLEND PROGRAMMA'

Algemeen

Halfweg de 16de eeuw koopt het stadsbestuur van Ninove een huis met grond aan de achterzijde van de Graanmarkt om er een kaai te bouwen (ongeveer ter hoogte van wat nu de Kaaischoolstraat is). De stad kocht ook een schip om van daaruit goederen te verschepen van en naar Aalst. Deze plaats noemde men in de volksmond 'Inghelant'. Dat betekent zoveel als *grasland*.

De site vervult sinds vele jaren een sociaal-maatschappelijke rol in het stadscentrum. Vandaag houdt het OCMW er kantoor en beheert er een (inmiddels deels gesloopt) rusthuis. Het GO! huisvest er een schooltje. Hoewel de school en het rustoord de site zullen verlaten, wensen we voor Inghelant de maatschappelijke rol te bewaren. Het is evenwel essentieel om een evenwichtige sociale mix te realiseren. We willen dus niet enkel ouderen en zorgbehoevenden aantrekken. Ook jonge gezinnen met kinderen moeten een plek vinden op de site.

Er wordt getracht het bouwkundig erfgoed zinvol te herbestemmen. De gebouwen aan de Graanmarkt dienen te worden bewaard en de volledige omgeving moet worden opgewaardeerd. De ontwikkeling op de site zal automatisch leiden tot een toename van autoverkeer. Parkeren op de site en in de directe omgeving moet mee opgelost worden in het ontwerp.

Ten slotte dient het project naast kwalitatief hoogstaand, ook rendabel te zijn. Enkel zo kan de stad een voorbeeld stellen voor toekomstige gelijksoortige ontwikkelingen in de stad.

Een masterplan doet uitspraak over meer dan enkel de plaatsing van volumes. Om een heldere visie op het gebied te bekomen, dient er duidelijkheid te zijn over doelgroepen, ambitieniveaus, profilering van de wijk, rol op interlokaal niveau, enzovoort. Hiertoe werd een lijst van thema's gemaakt die ter discussie werden voorgelegd aan de stuurgroep. Wel of niet akkoord gaan met een welbepaald thema, heeft steevast implicaties op types bebouwing, doelgroepen en de architecturale kwaliteit. Op de volgende pagina's worden de verschillende thema's opgelijst, alsook de gevolgen van het wel of niet ondersteunen ervan.

"Zorgwonen (assistentiewoningen, aanleunwoningen, ...)"

Hoewel het OCMW een nieuw rusthuis bouwde langs de Centrumlaan, wordt een kleine zorgcluster behouden op de voormalige OCMW-site. De administratie van het OCMW blijft gehuisvest in het Cooman-gebouw. Op de site worden nieuwe serviceflats voorzien. Deze blijven in de nabijheid van het Cooman-gebouw.

Consequenties:

- De site zal bewoond worden door ouderen.
- De kans is reëel dat deze mensen geen behoefte hebben aan een jeugdhuis dicht bij hun woonst (bvb in -een deel van- het Kaaischoolgebouw).
- Zorgwoningen moeten in voldoende groot aantal voorzien worden om de nodige service te kunnen garanderen.



“De ligging van de site in de Dendervallei geeft de site een uitgesproken identiteit die het OCMW-imago overstijgt.”

Wil de site een rol spelen die verder reikt dan het plangebied zelf, dan moeten specifieke eigenschappen geïncorporeerd worden van dat element dat de plek naar een hoger schaalniveau kan tillen, namelijk de Dendervallei.

Een manier om dat te doen is door het overstromen van de Dender een plaats te geven op de site. De waterziektheid van de grond kan zo niet langer enkel als last zijn, maar ook een lust. Een vlottend steigerpad kan bvb het stijgen en dalen van de waterspiegel volgen en een plek worden waar zowel bewoners als aangelanden kunnen verblijven.

De aanplant van de specifieke vegetatie van de Dendervallei op de site, waardoor de publieke groenvoorziening het lokale karakter overstijgt en aansluiting zoekt met een groeter geheel, is een ander middel om dat te doen. Het blootleggen van de oorspronkelijke Dendermeanders en een aantal oude beken tenslotte is ook deel van de zoektocht naar de plekspecificiteit van het projectgebied.

Consequenties:

- Plaats maken voor water op het terrein betekent dat een ruime zone niet bebouwd zal kunnen worden.
- Het aanleggen van een kwalitatieve plek aan het water kan als aantrekkingspool werken voor toeristen die Ninove via het toeristisch fietsnetwerk aandoen.
- Het blootleggen van de beken vereist een degelijke waterkwaliteit en dus maatregelen om deze waterpartijen proper te houden.
- Beken kunnen ingezet worden voor de afvoer van regenwater zodat dit water niet ingebuisd hoeft te worden.



“Hoogwaardige architectuur en een (groen) publiek domein”

De stad wenst tot een ontwerp te komen dat uiteindelijk leidt tot een project dat hoogwaardige architectuur en een groen publiek domein verenigt. Hiermee wil de stad aantonen dat het mogelijk is om een project te realiseren dat de bovenstaande ambities waarmaakt en tegelijkertijd rendabel is.

De stad waakt erover dat enkel architectuurontwerpen van een hoog kwaliteitsniveau worden gerealiseerd.

Consequenties:

- De stad moet krachtdadig durven optreden tegen ondermaatse ontwerpen.
- Om het publieke domein te financieren, moeten er voldoende wooneenheden gevaloriseerd worden.
- De stad bepaalt het ambitieniveau dat ze wenst aan te houden, alsook de winst die zij zelf uit het project wil halen.



“Autoluw gebied waar kinderen veilig kunnen bewegen”

De site wil een plek zijn waar kinderen veilig kunnen spelen. Daartoe dienen hard en zacht verkeer gescheiden te worden en wordt de site zoveel mogelijk autoluw en/of autovrij gemaakt. Bovendien is de voorwaarde om gezinnen met kinderen aan te trekken, dat er woningen met een private tuin aangeboden worden. Wil men deze doelgroep aanspreken, dan moeten dus ook dergelijke woontypologiën aangeboden worden.

Consequenties:

- Kinderen zijn gewent op de site. Deze doelgroep vormt een geschikt tegengewicht voor de ouderen in de assistentiewoningen.
- Er moet voldoende aandacht zijn voor verkeersluwe straten, veilige fiets- en voetpaden.
- Er moet ruimte voorzien worden waar deze kinderen kunnen spelen, lawaai maken,...
- Er moet een deel grondgebonden woningen met tuin voorzien worden.



“Wonen in hartje Ninove, vlakbij school, winkels, terrasjes,...”

Een woning op de voormalige OCMW-site is een woning in het hartje van de stad. Dit is vandaag geen evidentie meer. Nieuwbouwwoningen worden meestal voorzien in nieuwe verkavelingen aan de rand van de stad. Wonen op de site betekent wonen in de nabijheid van alle centrumvoorzieningen, vlakbij scholen, winkels, terrasjes,... Dit betekent dat de auto minder zal gebruikt worden voor kleine boodschappen en verplaatsingen. Het is een luxe dat de stad een dergelijk aanbod op de markt kan brengen. Een geslaagd project kan ook jonge gezinnen van buiten de stad aantrekken.

Een sterke verweving tussen het centrum en de aanpalende woonsite kan door voet- en fietsverbindingen effectief worden gerealiseerd.

Consequenties:

- Wonen in het centrum betekent kleinere kavels, kleinere appartementen.
- De behoefte aan twee auto's kan dalen doordat voorzieningen en winkels op wandel- en fietsafstand zijn gelegen.
- Organiseren van wandel- en fietsverbindingen.

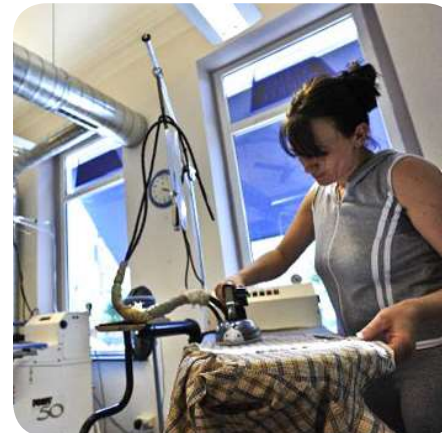


“Site met verschillende publieke stedelijke functies als volwaardig onderdeel van het centrum”

Omdat de site een onderdeel vormt van het centrum moet ze ook bijdragen aan het stedelijke voorzieningenapparaat. Zo wordt zij niet enkel een wijk dicht bij het centrum, maar een essentieel onderdeel ervan. Deze stedelijke functies kunnen erg divers zijn. Het gaat van de kapel, die kan ingezet worden voor culturele evenementen, over een buurthuis, een strijkwinkel, een stadspark, naar een kringloopwinkel, een sociaal huis, het huis van het Kind,... Doordat deze functies op de site ingeplant zijn, zullen ook inwoners van de stad die er niet gehuisvest zijn, een reden hebben om de OCMW-site te bezoeken. Dit maakt de ontwikkeling van de site relevant voor alle Ninovieters.

Consequenties:

- De stad moet actief op zoek naar publieke stedelijke functies.
- Een mogelijk inkomensverlies door ruimte te reserveren voor een publieke functie in plaats van wonen, moet worden ingerekend.
- De publieke functies moeten zorgvuldig gekozen worden, gezien zij de sfeer van de site meebepalen.



3.3 Doelstellingen voor de Burchtdam-site

'RESIDENTIEEL WONEN EN WERKEN IN HYBRIDE ZONE TUSSEN HET STADSCENTRUM EN HET MEERSGEBIED'

Algemeen

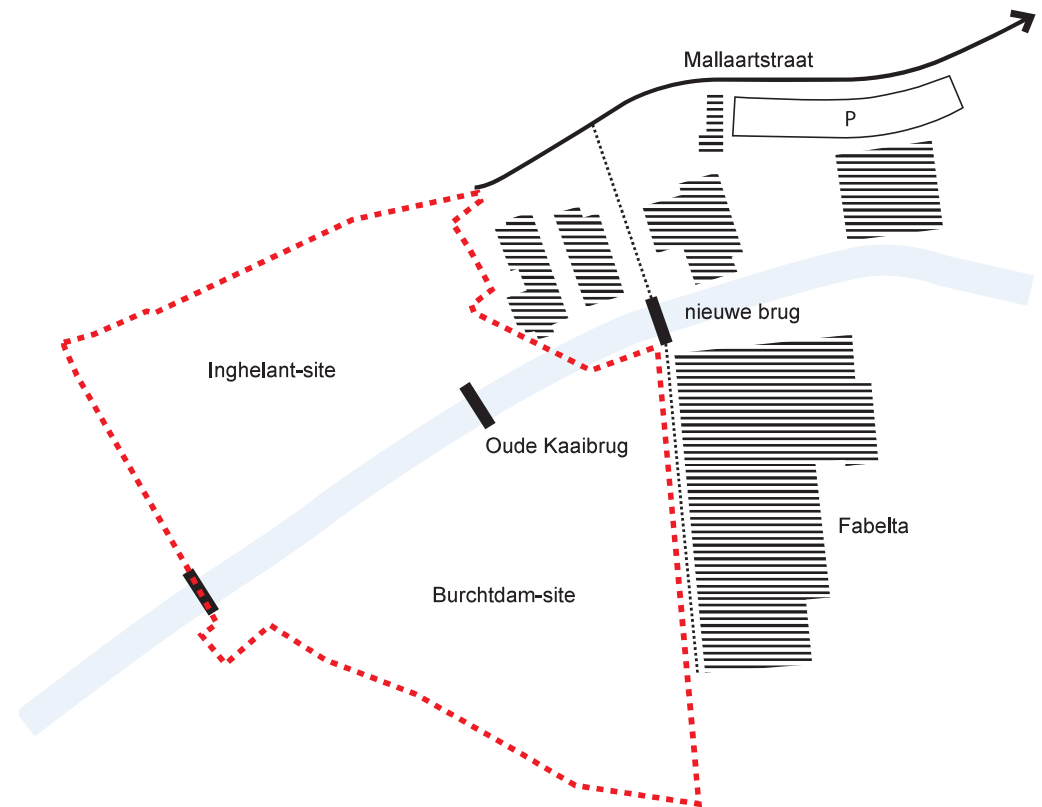
De toekomst van de Burchtdam-site stond bij het opstellen van de initiële visienota nog ter discussie. Een stuk ervan maakt deel uit van de nog niet ondertekende 'Brownfieldconvenant Ninove Burchtdam' en de plek ligt bovendien naast een 'Signaalgebied'. Deze gegevens zullen in rekening gebracht moeten worden bij definitieve uitspraken over het gebied.

De fabriek (maar evenzeer de aanliggende site met de Fabelta-fabriek) ligt vandaag hoedanook niet meer op een geschikte plek in de stad. De verouderde en bij hoog water uitgeschakelde Oude Kaaibrug is de enige connectie naar deze bedrijven. Vrachtverkeer wordt doorheen het stadscentrum geleid. In dit opzicht is industrie daar niet langer op zijn plaats. Een locatie afgestemd op vrachtverkeer dat de stad langs de expresweg nadert, is verkieselijker. De vrijgekomen ruimte kan dan heringezet worden in een project dat wonen, water en groen verenigt. Eventueel kan hierbij ruimte voorzien worden voor kleinere bedrijfjes. Nadeel daarvan is dat ook in dit geval (kleinere) vrachtwagens doorheen het stadscentrum moeten om de site te bereiken. Hoedanook moet in afwachting van een reconversie-operatie naar wonen de bestaande bedrijvigheid op de site kunnen blijven bestaan, gezien de herbestemming voor het stadsbestuur een project is op lange termijn.

Vandaag ligt een voorstel op tafel voor de aanleg van een nieuwe brug voor vrachtverkeer, in het verlengde van de fabrieksstraat. Deze brug zou vrachtverkeer uit het centrum houden. Het al dan niet realiseren van deze brug is rechtstreeks gerelateerd aan de slaagkansen van een zone voor bedrijven ter hoogte van de Paraphane-site, net zozeer als het feit dat de nieuwe brug bepaalt in welke mate het aangenaam wonen zal zijn in de nieuwe wijk ten zuiden van de Dender. Er zijn vandaag concrete plannen om de gronden, nodig voor de verwezenlijking van de nieuwe brug te verwerven.

Bij het opstellen van de visienota, opteert de stad ervoor om de gronden van Paraphane niet op te nemen in het masterplan. Er wordt desalniettemin gevraagd een visie voor deze zone uit te werken. De fabriek, vandaag

gelegen in een zone voor regionale bedrijvigheid, zal in deze visie in ieder geval verdwijnen. Twee opties worden bekeken: ofwel worden de gronden van Paraphane herbestemd als KMO-gebied met conciërgewoningen ofwel wordt het woonzone.



“Wonen in symbiose met water”

Vandaag wordt wonen in (de buurt van) overstromingsgebied geassocieerd met ondergelopen kelders en natte voeten. Dit hoeft nochtans niet zo te zijn. Wanneer voldoende ruimte wordt teruggegeven aan het water, kan een aantrekkelijke symbiose ontstaan met het wonen.

De site heeft de ambitie om duidelijke zones af te bakenen. Zo wordt de occasionele aanwezigheid van water in periodes van zware regenval een meerwaarde voor de woningen in de buurt. Zij worden getrakteerd op een steeds veranderend landschap zonder zich zorgen te moeten maken over eventuele wateroverlast op hun perceel.

Er wordt in het plan een cascadesysteem ontworpen zodat er precies op voorhand kan voorspeld worden tot waar het water zal reiken, zowel bij lichte waternival als bij zware overstromingen van de Dender.



Consequenties:

- De ruimte die voorzien wordt voor water, moet voldoende groot zijn om ook bij zware wateroverlast te kunnen bufferen.
- De gebouwen die in de zone Burchtdam worden gebouwd, moeten allen voldoende hoog worden ingeplant (boven 12,75m) om te kunnen garanderen dat deze niet zullen onderlopen.
- Eventuele ondergrondse parkings moeten een inrit boven 12,75m hebben. Ventilatieopeningen zijn uit den boze.

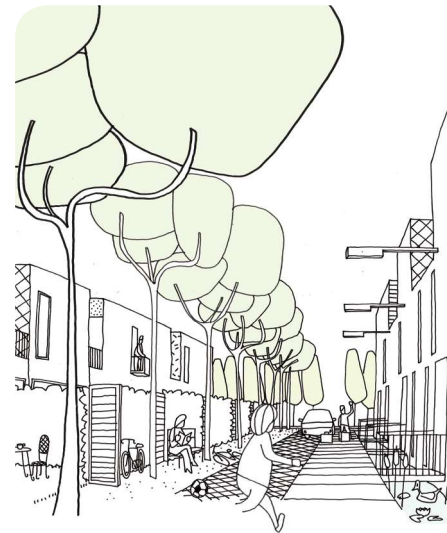


“Residentieel wonen op een boogscheut van het centrum”

Het zuidelijke deel van het projectgebied ligt op een boogscheut van de Graanmarkt. Toch is het gebied duidelijk niet-stedelijk. De scheiding die de Dender maakt tussen boven en onder, resulteert in de noodzaak om een ander type wonen te selecteren voor dit gebied. De appartementsgebouwen worden compacter -urban villa's van maximum 3 à 4 bouwlagen-, de grondgebonden woningen krijgen ruimere percelen. Dankzij deze ingrepen baadt dit stadsdeel in een volledig andere sfeer. Ten zuiden van de Dender is de omgeving ook een stuk groener. Het ontwerp van dit deelgebied moet de overgang maken tussen de stedelijke bebouwing ten noorden van de Dender en het groene, vlakke karakter van de Dendermeersen.

Consequenties:

- Appartementsblokken als urban villa's in groene publieke zone, drie à vier units per kern, max. 3 à 4 bouwlagen.
- Grondgebonden woningen met percelen vanaf 200 m².
- Tussen bebouwde gedeeltes voldoende open ruimte zodat verbinding met meersengebied kan gemaakt worden.
- Vlotte fietsverbinding met centrum.
- Er is een groot verlies aan bebouwbare oppervlakte door de grote ruimte die moet worden voorbehouden voor water.



“Ruimte voor kleine bedrijfjes, die op duurzame wijze in het groen willen ondernemen”

Momenteel zijn in de industriegebouwen van de Paraphane-site reeds enkele bedrijfjes gevestigd. Hoewel de toekomstvisie uitgaat van wonen, kunnen in deze strook langs de Fabrieksstraat op korte en middellange termijn bedrijfsactiviteiten voorkomen zolang de mobiliteit, de inplanting, de omgevingsaanleg en de gebouwen aan de hedendaagse principes en normen van duurzaamheid voldoen.

Consequenties:

- De bedrijven moeten ontsloten worden zonder het lokaal verkeer te hinderen.
- Er dient compact gebouwd te worden (bvb door een conciërgewoning op het dak te integreren). Bijkomende uitbreidingen zijn uitgesloten.
- De verschillende bedrijven moeten ruimte voorzien voor buffering van water op eigen terrein.
- De omgevingsaanleg dient een groen karakter te hebben.
- De ruimteboekhouding van de bedrijventerreinen dient globaal te worden herbekeken en kan nooit worden verhoogd.





4.1 Leeggemaakt Plan

Algemeen

Alvorens door middel van een ontwerp een aantal nieuwe gebouwen op de site in te planten, moet het 'leeggemaakt plan' vastgesteld worden. Daarbij wordt beslist welke gebouwen op korte of langere termijn zullen verdwijnen en welke bij voorkeur worden behouden. Het leeggemaakt plan vormt de basis voor het ontwerp.

Inghelant-site

Rusthuis

De sloop van het voormalige OCMW-rusthuis op de site lag reeds geruime tijd vast en is nagenoeg helemaal gebeurd. In een eerste stadium zal dit terrein ingericht worden als publieke parking, vooraleer het nieuwe project er zal worden gerealiseerd.

Kapel

De kapel wordt in het nieuwe plan behouden. Er is reeds een nieuwe functie voor deze kapel gevonden als cultureel centrum.

De loodsen/garages aan de Kaaischoolstraat:

Het merendeel van de panden aan de Kaaischoolstraat zijn vandaag ingericht als garage of opslagruimte. Voor het welslagen van het hele project, is het wenselijk een aantal van deze achterkanten te slopen en te vervangen door nieuwe volumes, die deze zone terug een gezicht kunnen geven en als voorkant kunnen opwaarderen. Een deel van de gebouwen aan de Kaaischoolstraat zijn echter relatief recent verbouwd. Deze blijven behouden in het nieuwe plan.

De Kaaischool

De toekomst van de gebouwen van de Kaaischool was onderwerp van veel discussie. Uit grondig onderzoek en analysewerk bleek het volledig bewaren van de school niet wenselijk. Er is geen invulling te bedenken op korte en middellange termijn die past binnen het centrumgebied en/of die financieel

zelfbedruipend is. Ook is de architecturale kwaliteit van het gebouw niet van die aard dat ze behoud en herbruik kan verantwoorden. De keuze voor de de sloop van het gehele schoolgebouw is financieel veruit de meest interessante optie.

Het stadsbestuur heeft na beraad met alle betrokken partijen beslist het volume aan de Oude Kaai te bewaren samen met de dragende constructie en dak van twee aanleunende traveeën van het volume parallel aan de Dender. De vleugel aan de Oude Kaai heeft een zekere waarde in die zin dat er tot op vandaag een referentie aan de vroegere functie als 'stortbaden' op af te lezen valt. Deze term verwijst naar een tijdperk waarin in het schoolgebouw badruimtes waren ondergebracht ten dienste van de bewoners in de omliggende arbeiderswijken. De vleugel aan het water heeft voor vele Ninovieters een emotionele waarde. De overige schoolgebouwen worden gesloopt om voldoende ruimte te maken voor het heropenen van de oude Denderarm en de noodzakelijke ontsluitingen. In het behouden volume wordt een publieke functie ondergebracht: buurthuis, restaurant, café,...




Burchtdam-site

De stad heeft slechts een deel van de Burchtdam-site in haar bezit. De zone waar momenteel de gebouwen van Paraphane gesitueerd zijn, moet onafhankelijk van gronden in bezit van de stad worden ontwikkeld. Het is dus best mogelijk dat het leeggemaakt plan voor de gronden van de stad sneller gerealiseerd kan worden dan dat van de Paraphane-fabriek.

Ter hoogte van het Paul De Montplein staat een appartementsgebouw dat vrij recent werd opgericht. Het spreekt voor zich dat dit gebouw zal behouden blijven in het nieuwe ontwerp. In een eerste fase blijven de panden aan de Désiré De Bodtkaai bestaan. Het betreft de drukkerij, autogarage,... Hiermee dient rekening gehouden te worden in het masterplan. Op langere termijn mogen deze panden verdwijnen om ruimte te maken voor nieuwe ontwikkelingen.

Van het deel met de Paraphane-fabriek wensen we enkel het behoud van het oudste sheddakengebouw te overwegen op het meest noordelijke puntje; dit aangezien het een laatste overblijfsel is van de oude luciferfabriek



-  te behouden
-  te slopen
-  slopen op langere termijn

4.2 Zonering en eigendomsstructuur

Zone 1
47.301 m²

Zone 2
22.465 m²

Zone 3
39.913 m²



Zone 1

Omvat de volledige Inghelant-site, inclusief de panden aan de Graanmarkt. Deze zone bestaat uit percelen in eigendom van:

- Stad Ninove: Kaaischoolstraat, gronden voormalig rusthuis, zones overwelfde beken, pand voormalig Chinees restaurant aan de Graanmarkt
- GO!: Kaaischool
- Private eigenaars: panden aan de Graanmarkt
- OCMW: Coomangebouw
- Waterwegen en Zeekanal NV (W&Z)

Zone 2

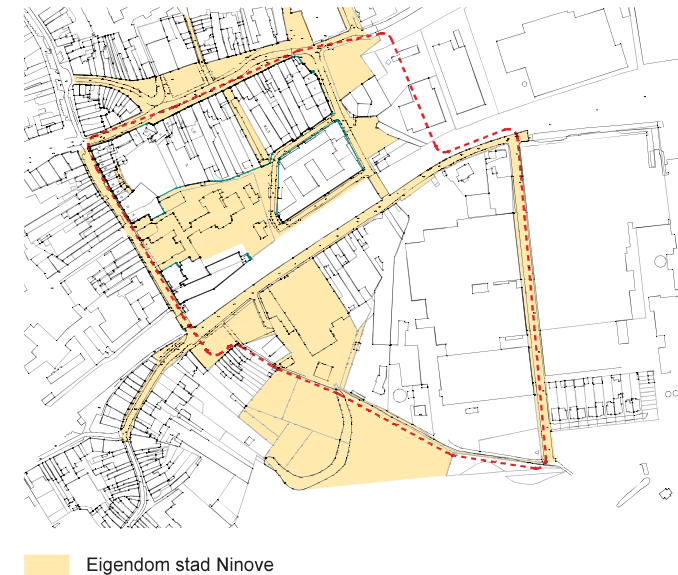
Omvat percelen in eigendom van:

- Private eigenaars: Opel-garage, publibureau, Eurolabel, appartementsgebouw Paul De Montplein
- Stad Ninove: brandweerkazerne, AGB

Zone 3

Omvat percelen van:

- Hoofdzakelijk voormalige Paraphane-site



4.3 Doorwaadbaarheid voor Zacht Verkeer

Algemeen

De scheiding tussen zacht verkeer en doorgaand autoverkeer wordt als prioriteit naar voor geschoven. De stad wenst bovendien op langere termijn een nieuwe brug voor gemotoriseerd verkeer te voorzien die vanaf de Mallaardstraat ten oosten van firma Deratec de Dender oversteekt. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het statuut van de Oude Kaaistraat en -brug. Dit parcours zal worden ontlast van zwaarder verkeer, hetgeen zal resulteren in een veiligere as voor fietsers. De Oude Kaaibrug hoeft zodoende zeker niet te verdwijnen.

Inghelant-site

Om vanuit het centrum aan de Inghelant-site te geraken, zijn verschillende toegangen voorzien. Er is de eerder beschutte toegang via de de Doremonttuin. Deze dient niet als snelle doorsteek te worden opgevat. De Doremonttuin kan worden geïnterpreteerd als omsloten, rustige binnentuin. Een tweede toegang tot de Inghelant-site gaat via het pand op de Graanmarkt dat de stad in eigendom heeft. Tenslotte is er de mogelijkheid om een derde doorgang te voorzien via de Burchtstraat. Voor een vlotte verbinding met het meersengebied is de route via de Burchtstraat en de Meerbekeweg het meest aangewezen. De Oude Kaaistraat kan als toegangsweg tot de Paraphane-site worden ingezet. De as wordt aan de overzijde van het water verdergezet en leidt tot in het hart van de nieuwe residentiële zone.

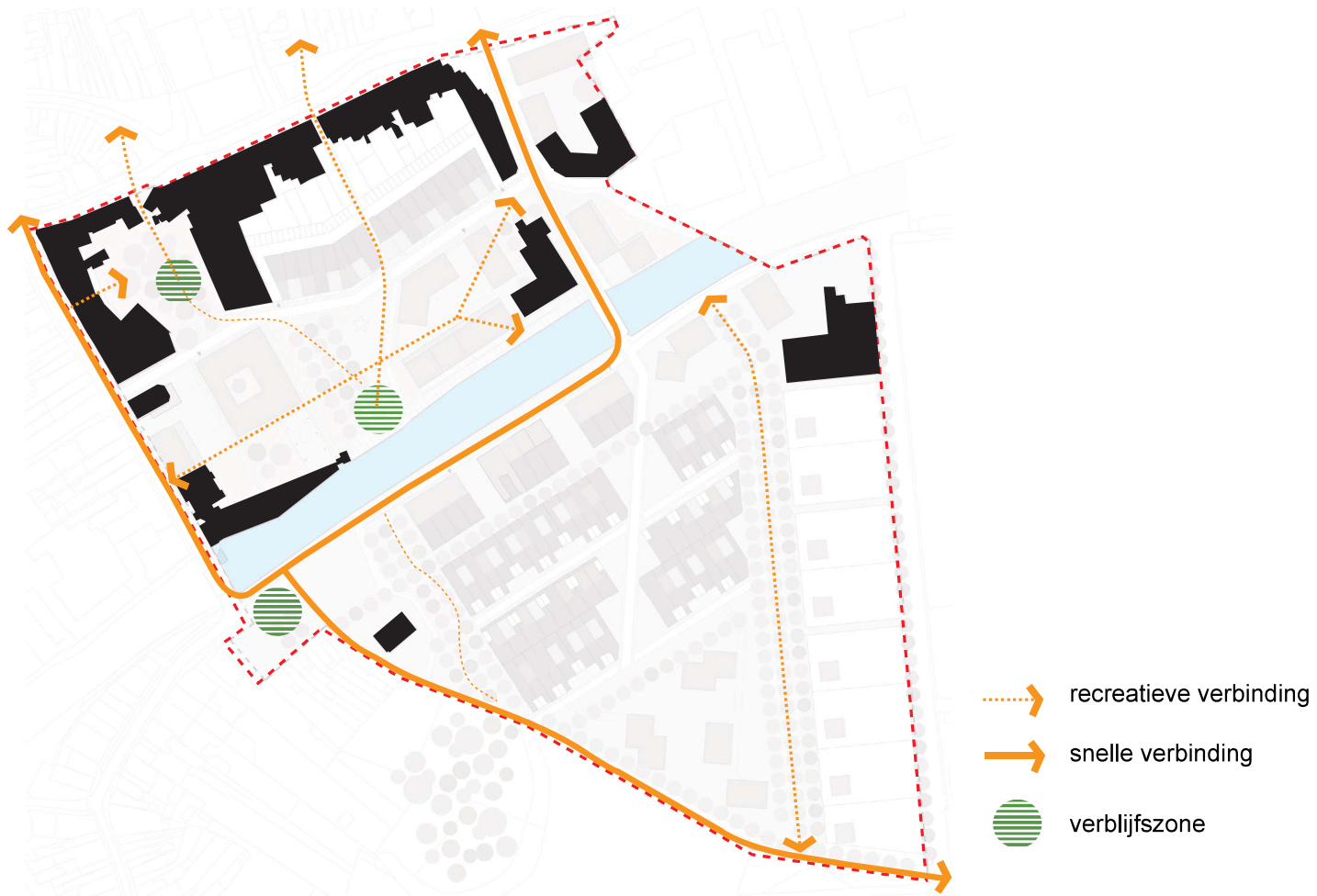
Een horizontale as vormt de veilige oost-west-verbinding tussen de Burchtstraat en het bewaarde gedeelte van de Kaaischool.

De zone aan het water wordt ingericht als kuierzone voor wandelaars.

Burchtdam-site

De rand van het plangebied wordt begrensd door de Meerbekeweg. Deze doorsteek blijft vanzelfsprekend behouden voor zacht verkeer. Er wordt ook een tweede noord-zuidas in het groen voorzien, die tevens als buffer tussen de eventuele KMO-zone en de woonzone fungeert.

Voor fietsverkeer dat zich van oost naar west moet verplaatsen, wordt de Désiré De Bodtkaai naar voor geschoven. Deze as wordt verkeersvrij gemaakt en vormt dus een veilig tracé voor fietsers.

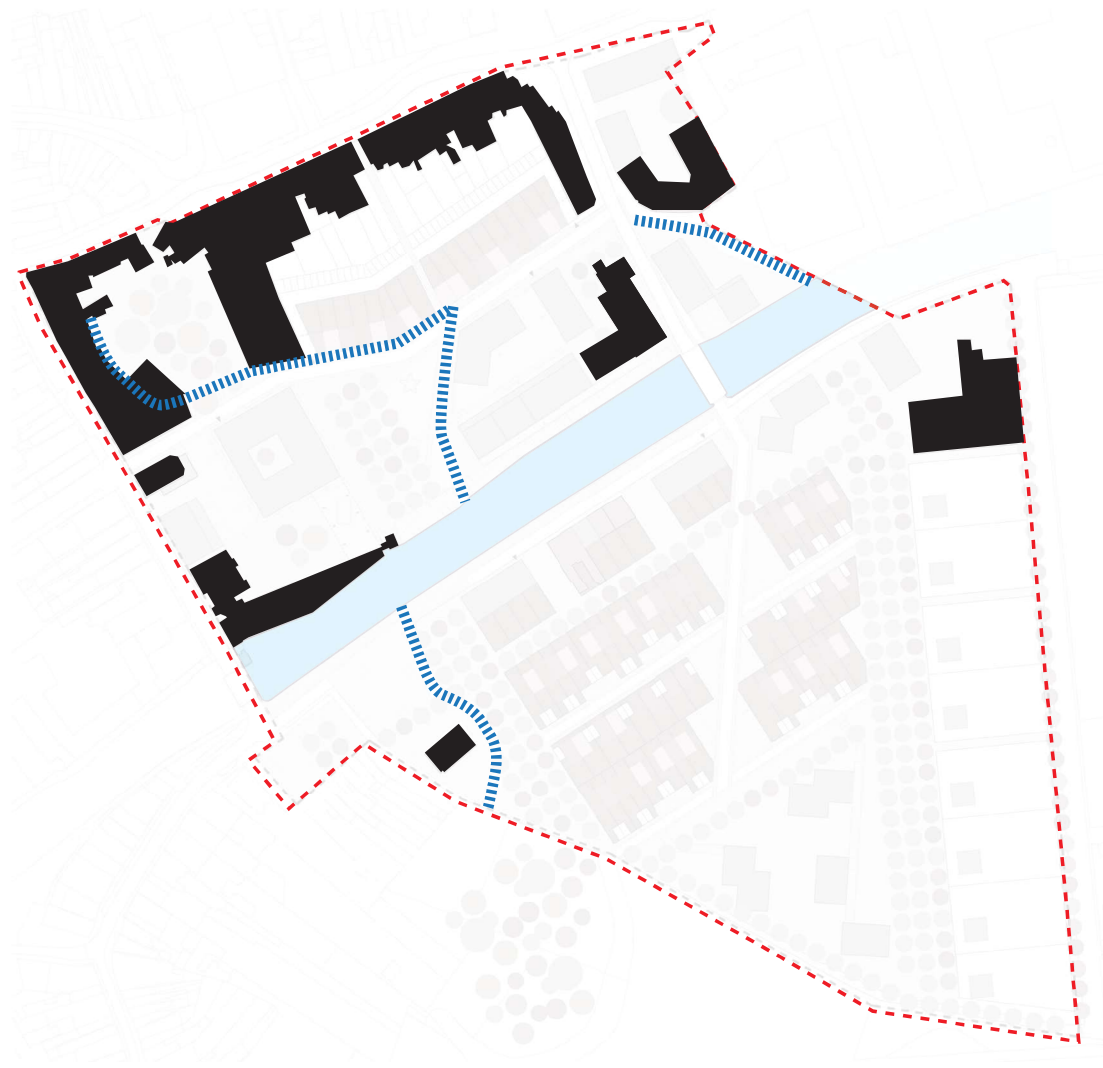


4.4 Openmaken Oude Dender / Oude Beken

Het opnieuw openleggen van oude Dendermeanders en beken waar mogelijk wordt als stedenbouwkundige krachtlijn naar voren geschoven. Dit kan onder de vorm van brede grachten (die door de juiste beplanting kunnen dienen voor de zuivering van het Denderwater), of smallere waterloopjes. Dit principe wordt gehanteerd zowel ten noorden als ten zuiden van de Dender. Op de Burchtdam-site kan dankzij het openmaken van de Dendermeander een duidelijke afscheiding bekomen worden tussen het Paul de Montplein met appartementsgebouw en de groene bufferzone.

Dit openmaken van de overwelfde waterpartijen voorziet de site van een duidelijke identiteit. Bovendien zijn er ook ecologische redenen die het openmaken verantwoorden. Bij ernstige wateroverlast kan overtollig water afgeleid worden in de grachten, zodat het van daaruit vertraagd kan afgevoerd worden naar de Dender.





4.5 Hoofdontsluiting Gemotoriseerd Verkeer

Algemeen

De gekozen ontsluitingswijze voor het plangebied moet op ruimere schaal bekeken worden. Bovendien moet deze passen binnen het lussensysteem dat in het mobiliteitsplan van Ninove naar voor geschoven wordt. De zones voor vrachtverkeer -aan beide zijden van de Fabriekstraat- worden via de toekomstige nieuwe brug bediend (voor de bouw van de brug werd tussen de stad en W&Z reeds een samenwerkingsovereenkomst afgesloten en het project is opgenomen in het meerjarenprogramma van W&Z). De Burchtstraat functioneert als hoofdas tussen het centrum en het zuiden van de stad. In oost-westelijke richting vraagt de stad om de verbinding Centrumlaan-Mallaardstraat door te knippen.

Het autovrij maken van de Désiré De Bodtkaai (behalve voor de hulpdiensten) tussen de Burchtstraat en de Oude Kaai past binnen deze mobiliteitsvisie. Bovendien wordt het water op die manier terug toegankelijker gemaakt voor de inwoners, een basisprincipe van het masterplan.

Voertuigen van de mobiele ploeg van binnenvaartbegeleiders en voertuigen van W&Z moeten ten alle tijde in de mogelijk gesteld worden zowel de linker-als de rechteroever te bereiken.

Inghelant-site

Er wordt een oost-west as doorheen het plangebied geleid. De as sluit ter hoogte van de Burchtstraat aan op de Onderwijslaan en verdeelt het gemotoriseerd verkeer over de site. Op de as takken kleinere straatjes aan, die leiden naar bezoekersparkings, ondergrondse parkings of garages. De as wordt centraal op de site doorgeknipt, om te vermijden dat de weg als snelle doorsteek kan gebruikt worden. In geval van nood blijft het mogelijk voor hulpdiensten om het volledige traject te volgen.

Burchtdam-site

De Oude Kaaistraat krijgt een verlengstuk aan de overzijde van de Dender. Deze as zal louter dienen als weg voor bestemmingsverkeer. De positionering van de weg is zo gekozen dat deze ter hoogte van de scheiding tussen de private kavels en die van de stad komt te liggen. Dit maakt fasering in de ontwikkeling mogelijk. Vrachtwagens worden via de toekomstige nieuwe brug rechtstreeks naar de Fabriekstraat geleid en komen dus niet op het residentiële gedeelte. Doordat de panden aan de Désiré De Bodtkaai de eerste jaren nog gebruikt moeten kunnen worden, wordt de exacte plaats van de horizontale straten die van de hoofdweg aftakken net ten zuiden van deze percelen aan het water gekozen. In een later stadium kan deze weg ook aan de noordzijde ontwikkeld worden. De straatjes die op de hoofdas aantakken, worden als woonerf ingericht. Dit wil zeggen dat de auto in deze straten te gast is, ten voordele van voetgangers, fietsers en spelende kinderen;



4.6 Types Bebouwing

Algemeen

De invulling van de deelgebieden is zeer verschillend. De noordelijke site maakt deel uit van het centrum, de Burchtdam-site niet meer.

Inghelant-site

De oost-west ontsluitingsweg deelt dit gebied op in twee stukken. Het bovenste stuk wordt opgevat als bouwblok. De achterkanten van de Graanmarkt worden afgebroken en vervangen door kwalitatieve, grondgebonden woningen die een nieuwe voorkant van het bouwblok vormen.

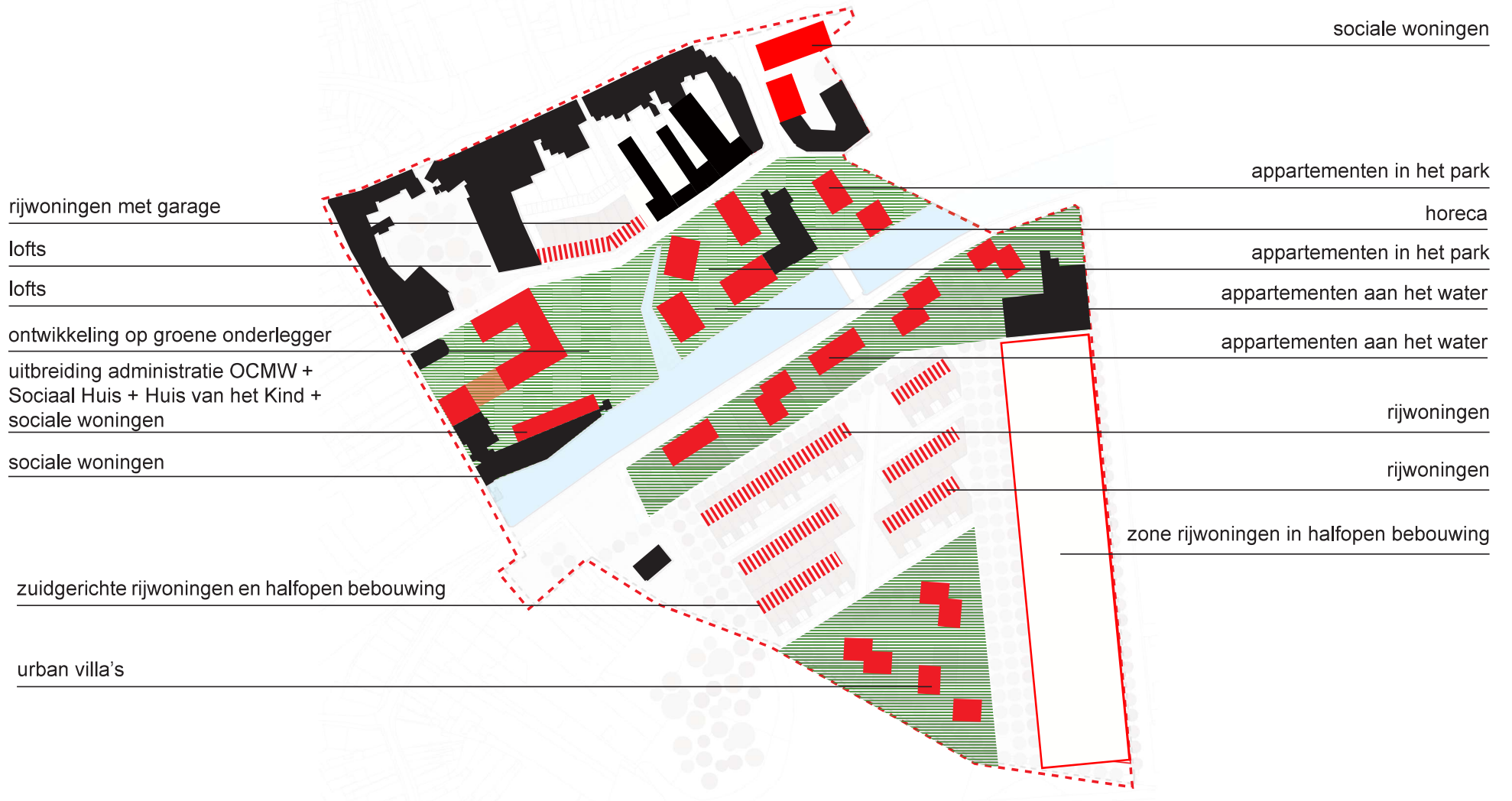
Het onderste stuk wordt als opengemaakt bouwblok ingevuld. Hier geen grondgebonden woningen, wel appartementen met semi-publieke tuinen. Deze typologie sluit tevens aan bij de bouwwijze die ook elders in de stad naast de Dender gehanteerd wordt (denk aan Heilige Harten Basisschool, de sporthal, het zwembad,...)

Burchtdam-site

Bij de invulling van de Paraphane-site wordt een onderscheid gemaakt tussen het hart en de randen. Aan de Dender wordt gekozen voor kleine urban villa's. Het is geenszins de bedoeling een muur te maken die het overige deel van de Burchtdam-site van het water scheidt. Dezelfde type bebouwing wordt ingezet aan de grens met het meersgebied.

Een tweede scheiding bevindt zich tussen de eventuele zone voor KMO's aan de oostzijde en de residentiële zone in het westen. De zones met appartementsgebouwen laten voldoende ruimte zodat de ruimte er tussenin kan dienen als infiltratiezone bij wateroverlast.





4.7 Ruimte voor Water

Er werd reeds aangehaald dat voldoende ruimte voorzien dient te worden voor water. Het vrijhouden van die ruimte bij het ontwerp van het masterplan is één zaak, het is minstens zo belangrijk om duidelijk af te bakenen welke zones indien nodig onmiddellijk kunnen vollopen en welke slechts bij extreme watersnood worden aangesproken voor waterbuffering.

Daarom wordt een cascadesysteem ontworpen. De layout van het cascadesysteem is afhankelijk van het specifieke inrichtingsplan binnen het masterplan. Bijhorend plan is gebaseerd op het voorontwerp van het inrichtingsplan dat als toetssteen gold bij de opmaak van het masterplan en is hier dus louter illustratief voor het principe van het cascadesysteem. Onder 4.8 wordt de watertoets uitgewerkt met meer concreet cijfermateriaal gebaseerd op een mogelijk inrichtingsplan.

De kaart toont vier niveaus. Het laagste niveau mag als eerste aangesproken worden bij grote hoeveelheden water en het hoogste moet altijd droog blijven.

Waterbufferende zone

Deze stroken -drie in totaal- zullen bij wateroverlast als eerste aangesproken worden voor de buffering van het overtollige water. Aangezien deze stroken uitgeven op de Dender, zijn ze zowel functioneel voor de vertraagde afvoer van regenwater naar de Dender, als voor de opvang van Denderwater dat buiten de oevers treedt.

Cascade 1

Deze zone kan worden aangesproken indien de waterbufferende zone volledig verzadigd is. Zelfs indien zone cascade 1 onder water loopt, vormt dit geen hinder voor private eigenaars, daar het nog steeds over publieke zones gaat.

Cascade 2

Deze zone wordt aangesproken indien zowel de waterbufferende zone als zone cascade 1 volledig verzadigd zijn. De gebieden die werden geselecteerd voor cascade 2 zijn in hoofdzaak pleinen met publieke parkeerplaatsen. Het is niet wenselijk dat deze gebieden onderlopen, maar indien zich extreme weersomstandigheden voordoen, is de keuze voor het laten onderlopen van deze pleinen minder nefast dan het laten onderlopen van woningen.

Droge eilanden

De zwarte rechthoeken geven zones (gebouwen) weer die omgeven zijn door periodiek natte gronden. Deze gebouwen mogen echter nooit overstromen.

Witte zones

Witte zones op de kaart staan voor zones die nooit zullen onderlopen.

Open grachtensysteem

Het openleggen van ingebuisde Denderarmen en beken heeft niet alleen een historische motivatie. De opengemaakte grachten zijn functioneel bij de vertraagde afvoer van regenwater naar de Dender. Zo wordt regenwater (van daken, paden,...) niet rechtstreeks in de Dender geloosd, hetgeen bij hevige regenval kan leiden tot het buiten de oevers treden van de rivier.

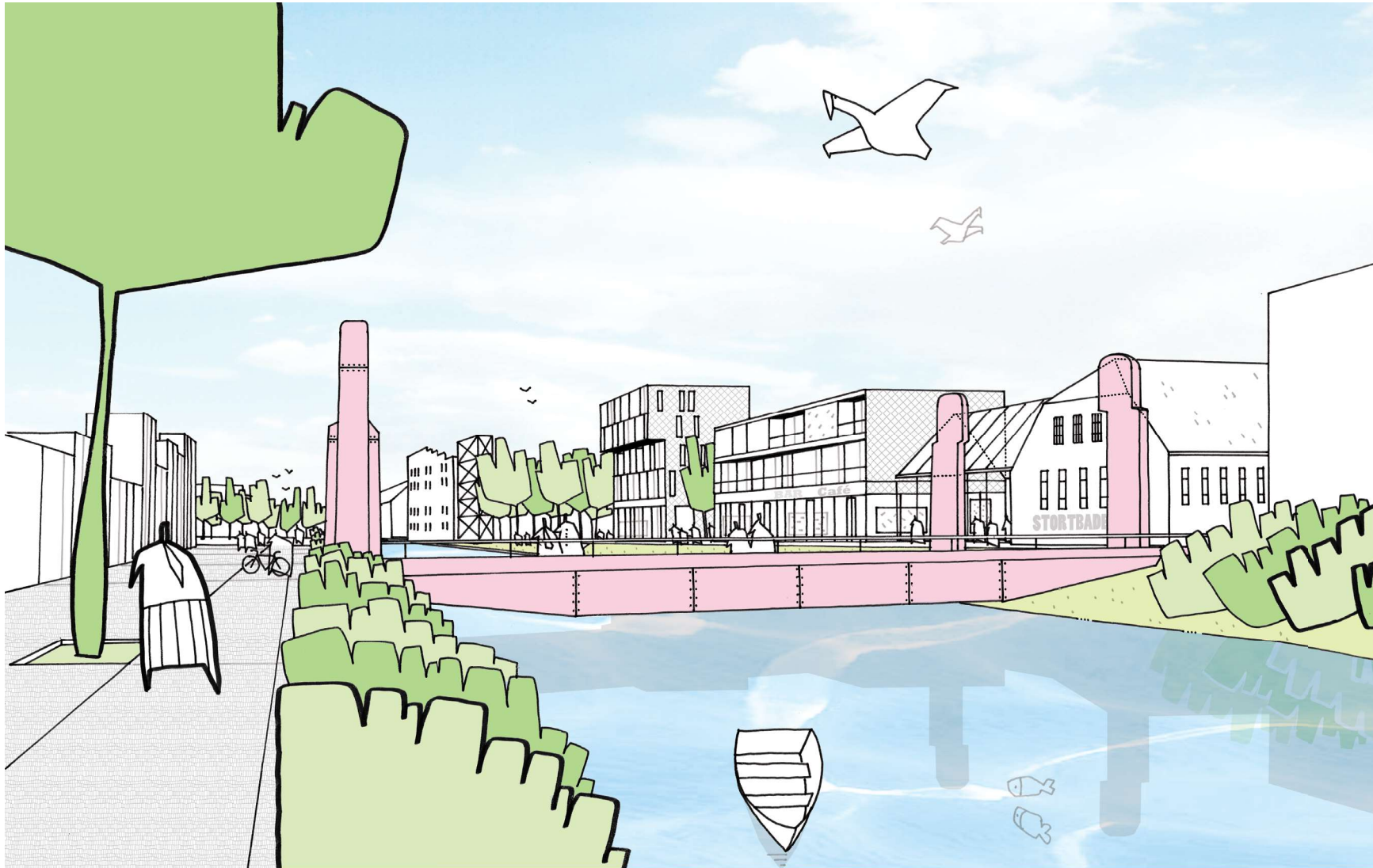


4.8 Mogelijk inrichtingsscenario

Plan



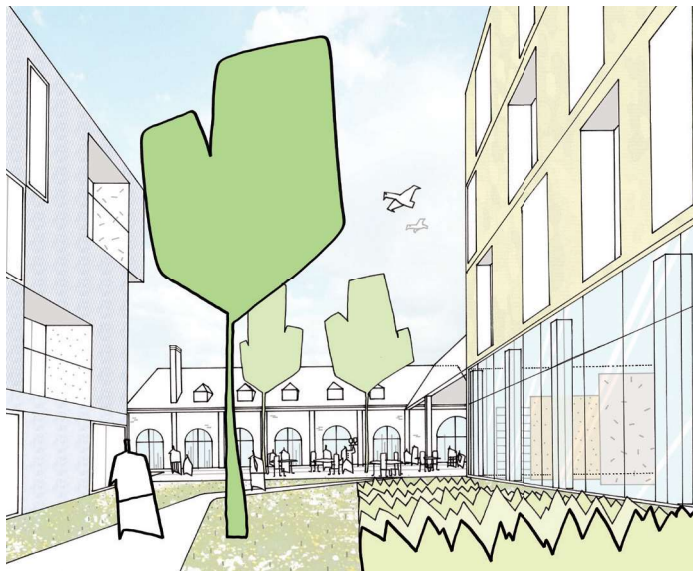
Impressies



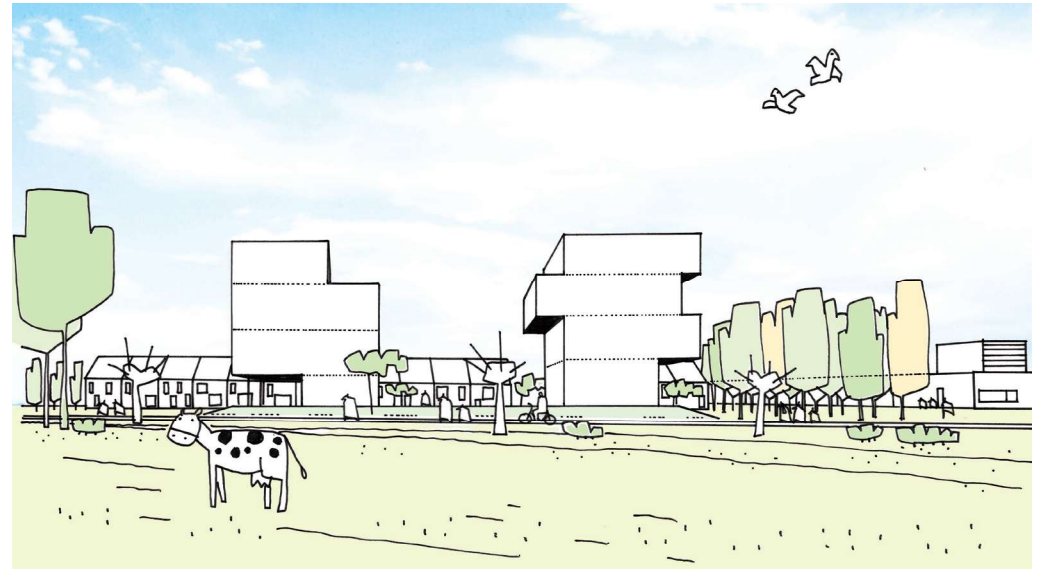
(1) Zicht over de Dender



(2) Zicht op de centrale overstromingszone Inghelant-site



(3) Zicht op de 'Stortbaden'



(4) Zicht vanuit de Meersen

Parkeren



Parkeerbehoefte Inghelant-site

Zoals eerder vermeld, voorziet de Inghelant-site in eerste plaats in de eigen parkeerbehoefte, maar het masterplan is in principe aanspreekbaar om mobiliteitskwesaties op te vangen voortvloeiend uit een hoger schaalniveau (bvb het Mobiliteitsplan Ninove).

Aan de parkeerbehoefte voor de grondgebonden rijwoningen wordt voldaan door aan de tuinzijde van de woningen een parkeerstraatje te voorzien.

Afgezien van enkele gelijkvloerse parkings voor bezoekers (Pb) ter hoogte van de kapel (14p), het bewaarde ex-schoolgebouw (6p) en de Oude Denderbrug (4p), wordt het parkeren voor gebruikers van de overige functies op de Inghelant-site grotendeels (half)ondergronds opgelost. Vier éénlagige parkeerniveaus (A, B, C en D), ontsloten vanop de publieke wegen en met een totale maximum oppervlakte van ongeveer 9.400m², voldoen aan de benodigde parkeer capaciteit (zie verder: cijfermateriaal) en zorgen voor een zo goed als autovrij maaiveld.

(Half)ondergrondse parking (A):	2.670m ²
(Half)ondergrondse parking (B):	4.070m ² *
(Half)ondergrondse parking (C):	1.740m ²
Bovengrondse parking (D):	920m ²

Voor de Burchtdam-site zal het aandeel ondergrondse parkings door de aard van het programma (meer grondgebonden woningen) aanzienlijk kleiner zijn. Een gedetailleerd parkeerplan voor deze site is onderwerp van een volgende ontwerpfase.

* Dit is een maximumscenario. De haalbaarheid ervan is afhankelijk van een meer gedetailleerde studie van de waterproblematiek op de plek.

Cijfergegevens Inghelant-site



Gebouw 1 (assistentiewoningen)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (0,8)
Assistentiewoningen	3	1.400 m ²	14	100 m ²	11,2
Assistentiewoningen	2	1.400 m ²	14	100 m ²	11,2
Assistentiewoningen	1	1.400 m ²	14	100 m ²	11,2
Assistentiewoningen	0	1.400 m ²	14	100 m ²	11,2
Parkeren ondergronds	-1	2.675 m ²	89	30 m ²	
Totaal bovengronds	4	5.600 m²	56		33,6
Totaal ondergronds		2.675 m²	89		

Gebouw 2a (zorgwoningen/diensten parallel met Burchtstraat)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (0,6)
Service appartementen	2	670 m ²	12	55 m ²	7,2
Service appartementen	1	670 m ²	12	55 m ²	7,2
Service appartementen	0	360 m ²	6	55 m ²	3,6
Totaal	3	1.700 m²	30		18

Gebouw 2b (bestaande appartementen gelijkvloers Coomangebouw)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Appartementen	0	995 m ²	6	120 m ²	7,2
Totaal	1	995 m²	6		7,2

Gebouw 2c (nieuw volume tegen Coomangebouw)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Appartementen	3	520 m ²	5	104 m ²	6
Appartementen	2	520 m ²	5	104 m ²	6
Huis van het Kind / Sociaal Huis / variabel programma	1	520 m ²			
Huis van het Kind / Sociaal Huis / variabel programma	0	520 m ²			14
Totaal	4	2.080 m²	10		26

Gebouw 3 (gebouw met commerciële app. in middenzone)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële appartementen	4	390 m ²	4	98 m ²	4,8
Commerciële appartementen	3	390 m ²	4	98 m ²	4,8
Commerciële appartementen	2	390 m ²	4	98 m ²	4,8
Commerciële appartementen	1	390 m ²	4	98 m ²	4,8
Commerciële appartementen	0	390 m ²	4	98 m ²	4,8
Ondergrondse parking (3&4&5&6)	-1	4.070 m ²	136	30 m ²	
Totaal bovengronds	5	1.950 m²	20		24
Totaal ondergronds		4.070 m²	136		

Gebouw 4 (gebouw met commerciële app. in middenzone)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële appartementen	3	430 m ²	4	108 m ²	4,8
Commerciële appartementen	2	430 m ²	4	108 m ²	4,8
Commerciële appartementen	1	430 m ²	4	108 m ²	4,8
Commerciële appartementen	0	430 m ²	4	108 m ²	4,8
Totaal bovengronds	4	1.720 m²	16		19,2

Gebouw 5 (gebouw met commerciële app. in middenzone)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële appartementen	3	510 m ²	5	102 m ²	6
Commerciële appartementen	2	510 m ²	5	102 m ²	6
Commerciële appartementen	1	510 m ²	5	102 m ²	6
Commerciële appartementen	0	510 m ²	5	102 m ²	6
Totaal	4	2.040 m²	20		24

* Maximum oppervlakte, werkelijke oppervlakte zal afhankelijk zijn van de resultaten van een gedetailleerde studie omtrent de waterproblematiek op de plek.

Gebouw 6 (gebouw met commerciële app. in middenzone)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële appartementen	2	500 m ²	5	100 m ²	6
Commerciële appartementen	1	500 m ²	5	100 m ²	6
Commerciële appartementen	0	500 m ²	5	100 m ²	6
Totaal		1.500 m²	15		18

Gebouw 7 (bestaande ex-schoolgebouw 'Stortbaden')					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële	0	500 m ²			10
Totaal	1	500 m²			10

Gebouw 8 (app. gebouw W&Z-terrein langs Dender)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële appartementen	2	345 m ²	4	86 m ²	4,8
Commerciële appartementen	1	345 m ²	4	86 m ²	4,8
Parkeren (8&9)	0	920 m ²	30		
Totaal bovengronds	3	690 m²	8		9,6

Gebouw 9 (app. gebouw W&Z-terrein langs Dender) **					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Commerciële appartementen	4	300 m ²	3	100 m ²	3,6
Commerciële appartementen	3	300 m ²	3	100 m ²	3,6
Commerciële appartementen	2	300 m ²	3	100 m ²	3,6
Commerciële appartementen	1	300 m ²	3	100 m ²	3,6
Parkeren (8&9)	0	zie geb. 8			
Totaal bovengronds	5	1.200 m²	12		14,4

Gebouw 10 (gebouw met sociale woningen langs Oude Kaai op huidig parkeerterrein)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (0,8)
Sociale appartementen	3	161 m ²	2	80 m ²	1,6
Sociale appartementen	2	322 m ²	3	105 m ²	2,4
Sociale appartementen	1	322 m ²	3	105 m ²	2,4
Bedrijfsruimte of sociale appartementen	0	322 m ²	3	105 m ²	2,4
Parkeren	-1	1.215 m ²	35	30 m ²	
Totaal bovengronds		1.127 m²	11		8,8
Totaal ondergronds		1.215 m²			

Gebouw 11 (gebouw met sociale woningen langs Dreefstraat op huidig parkeerterrein)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig
Commerciële appartementen	3	630 m ²	6	105 m ²	7,2
Commerciële appartementen	2	630 m ²	6	105 m ²	7,2
Commerciële appartementen	1	630 m ²	6	105 m ²	7,2
Bedrijfsruimte	0	630 m ²			
Totaal		2.520 m²	18		21,6

Gebouw 12 (grondgebonden woningen op percelen Graanmarkt)					
Type	Niveau	Opp. laag (bruto)	Aantal eenheden	Opp. per eenheid (bruto)	ppl nodig (1,2)
Rijwoningen	0-1+ d	1.593 m ²	9	175 m ²	11,25
Totaal		1.593 m²	9		11,25

TOTAAL wooneenheden Inghelant-site	V (excl parking)	24.220 m²	225	238
	T	33.038 m²		

** De cijfers moeten naar beneden bijgesteld worden als de bedieningscabine van de Oude Kaaibrug in het volume moet worden opgenomen. De noodzakelijkheid hiervan is momenteel nog in onderzoek.

Watertoets

Studiebureau Grontmij berekende voor de drie deelzones van dit mogelijke inrichtingsscenario de totale toe- of afname van dakoppervlakte, verhardingen en waterdoorlatende oppervlaktes. Volgende conclusies kunnen uit deze berekening getrokken worden:

Zone 1:

- afname in m² dakoppervlakte
- afname in m² niet-waterdoorlatende verhardingen
- toename m² waterdoorlatende opp/ water

Zone 2:

- grote afname in m² dakoppervlakte
- kleine toename in m² niet-waterdoorlatende verhardingen
- grote toename m² waterdoorlatende opp/ water

Zone 3:

- zeer grote afname in m² dakoppervlakte
- afname in m² niet-waterdoorlatende verhardingen
- zeer grote toename m² waterdoorlatende opp/ water

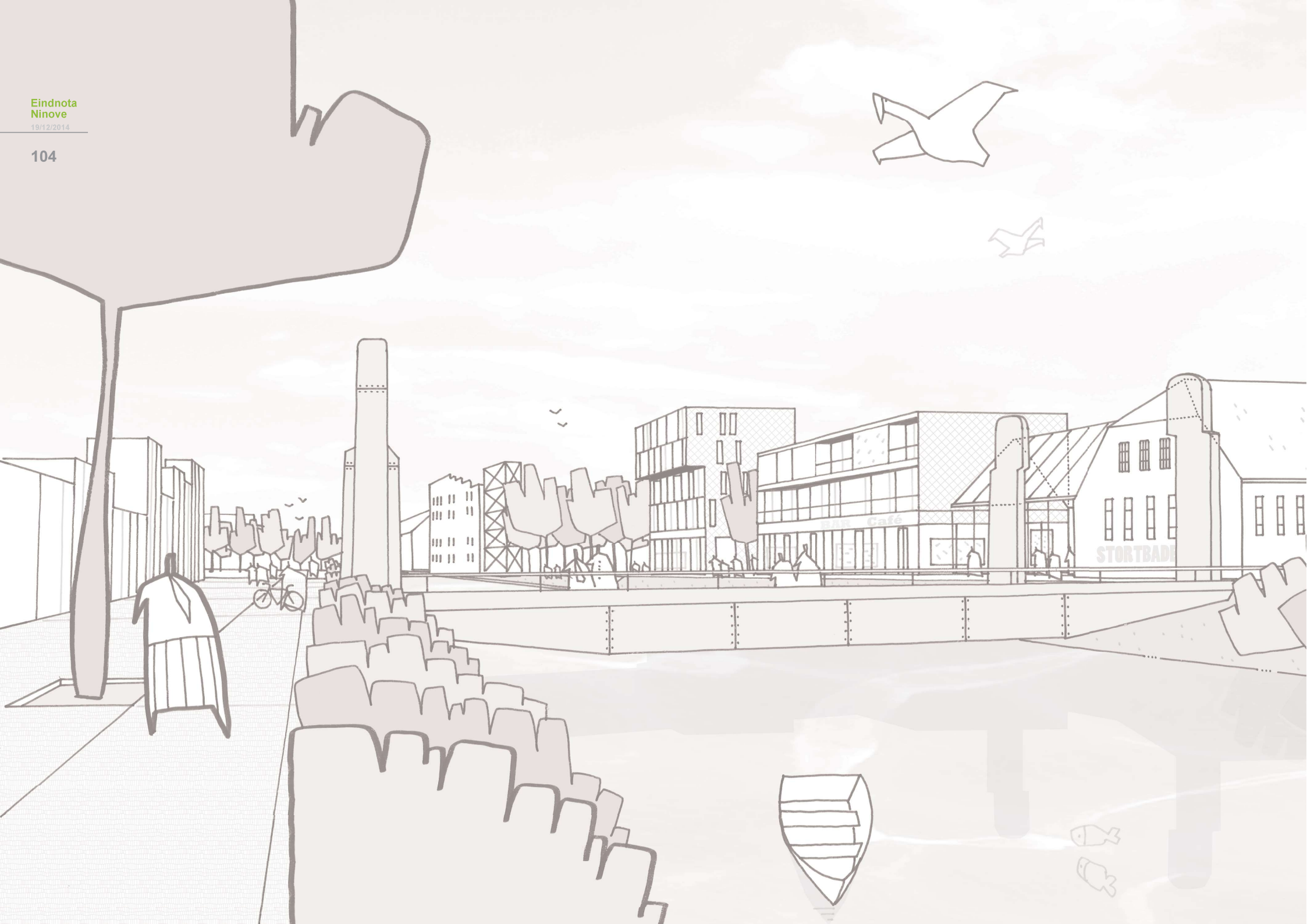
Berekening vereiste buffervolumes

Vanuit deze watertoets heeft Grontmij de vereiste buffervolumes berekend voor dit mogelijke inrichtingsscenario. Deze bestaan enerzijds uit water afkomstig van de verhardingen (dakoppervlaktes, wegenis, infiltrerende verhardingen) en anderzijds uit het volume dat de ruimte voor water inneemt (de zones die gelegen zijn onder het maximum waterpeil van 12,75m).

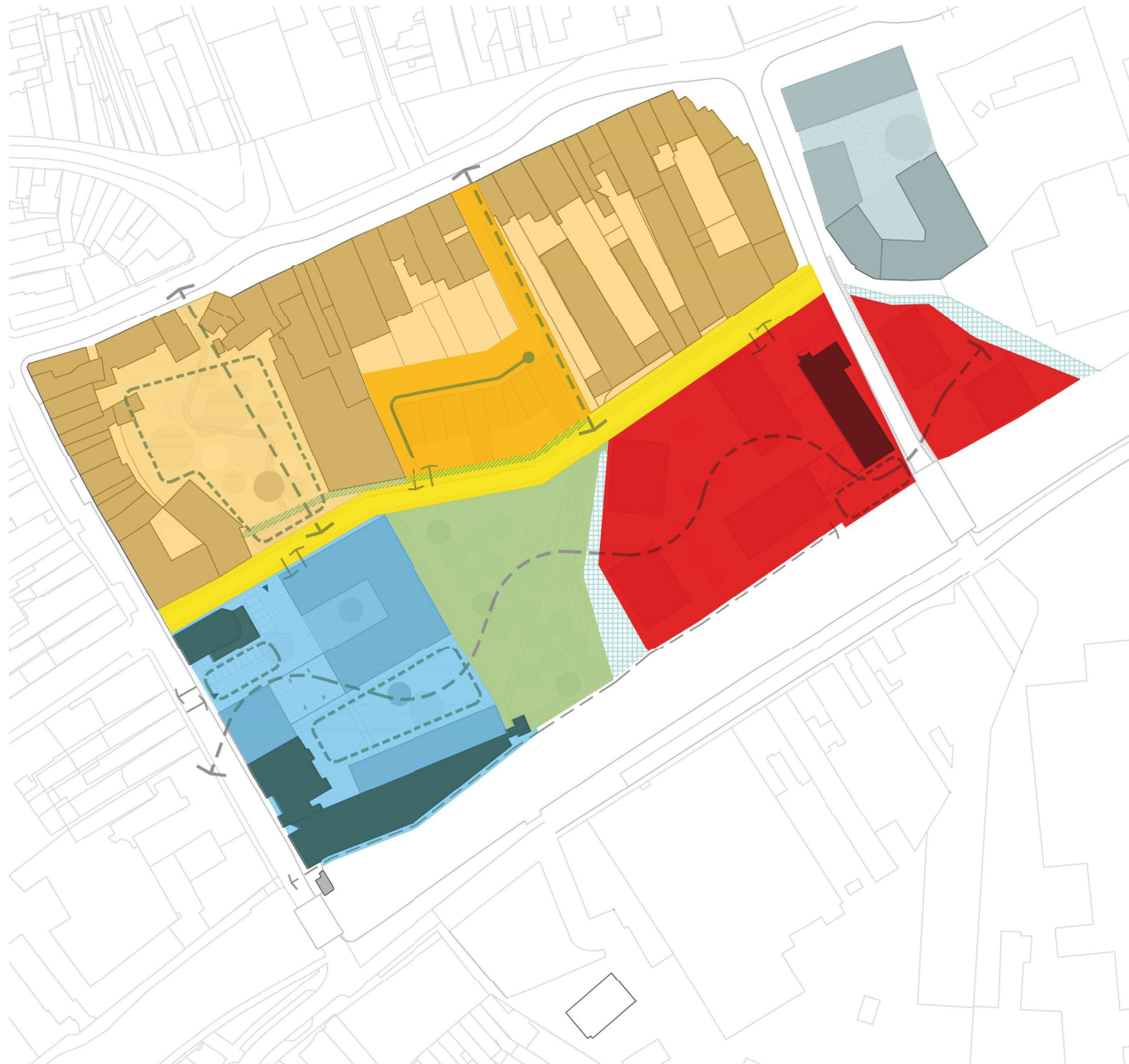
Zo wordt een totaal te voorzien buffervolume bekomen. Dit volume moet worden verdeeld over de site aan de hand van het eerder genoemde 'cascadesysteem'. Op het masterplan worden deze zones aangeduid. Zones zonder kleuraanduiding zullen nooit onder water lopen.

Bij de stap van het masterplan naar een ruimtelijk uitvoeringsplan zal de waterhuishouding verder moeten worden uitgewerkt. Meer gedetailleerde plannen en nog concreter cijfermateriaal zullen toelaten hardere uitspraken en specifiekere advies te formuleren.





Synthesekaart / Vlekkenplan



Legende

-  Te behouden bebouwing.....
-  Woonzorg-site.....
-  Parkzone.....
-  Wonen aan het water.....
-  Zone aan te vullen met sociale huisvesting.....
-  Bestaande residentiële bebouwing.....
-  Nieuwe aanengesloten residentiële bebouwing.....
-  Nieuwe wegenis.....
-  Bestaande of open te maken waterloop.....
-  Optioneel open te maken waterloop.....
-  Publieke doorsteek voor zacht verkeer.....
-  Publiek doorwaadbaar voor zacht verkeer.....
-  In- en uitrit gemotoriseerd verkeer.....
-  Parkeerstraat.....
-  Publieke niet-bebouwde open ruimte (plein/park).....
-  Publieke wandeling langs water (optioneel).....

Richtlijnen

.....	Maximaal behoud
.....	Max 4BL, Max Terreinbezetting (excl. kapel)=60%, Max V/T Nieuwbouw (excl. kapel en Cooman-complex)=1,3, Ondergronds parkeren voor gebruikers, Maximaal doorwaadbaar
.....	Publiek, Maximaal onverhard (compensatieruimte waterbergend vermogen), Natuurlijk oeververloop naar Oude Denderarm
.....	Gemiddeld 4BL, Max. 5BL, Max Terreinbezetting (incl. best. gebouw)=40%, Max V/T (incl. best. gebouw)=1,3, Ondergronds parkeren voor gebruikers, Maximaal doorwaadbaar
.....	Max 4BL, Max Terreinbezetting (excl. bestaand gebouw)=40%, Max V/T (excl. bestaand gebouw)=1,2, Ondergronds parkeren voor gebruikers, Harmonieus aansluiten op bestaande bebouwing
.....	Nieuwe initiatieven in harmonie met de bestaande bebouwing
.....	Rijwoningen met tuin, Parkeerstraatje op noordkant
.....	Maximaal waterdoorlatend, Woonerfinrichting, Geen doorgaand verkeer (behalve dienst- en noodverkeer)
.....	/
.....	/
.....	Maximaal waterdoorlatend, uitvoering cfr. padenstructuur Parkzone
.....	Maximaal waterdoorlatend, Rechthoekig en/of meanderend
.....	/
.....	Maximaal waterdoorlatend
.....	In functie van doorwaadbaarheid, Ontmoetingsplekken, Maximaal waterdoorlatend
.....	Pontonpad, Realisatie afhankelijk van resultaat KostenBaten-analyse in overleg met W&Z

BURO II & ARCHI+I | urban planning | architecture | engineering | interior design

Rue J. Jordaensstraat 18a, B-1000 Brussel-Bruxelles | T +32 2 641 88 00 | F +32 2 640 53 55 | E info@archi.be | www.archi.be

Hoogleedsesteenweg 415, B-8800 Roeselare | T +32 51 21 11 05 | F +32 51 22 46 74 | E info@buro2.be | www.buro2.be

Bellevue 5, B-9050 Ledeborg [Gent] | T +32 9 210 17 10 | F +32 9 210 17 19 | E info@buro2.be | www.buro2.be

BURO II & ARCHI+I burgerlijke vennootschap onder de vorm van cvba | Maatschappelijke zetel Brussel | BE 0834.075.680 | RPR Brussel

