

Participatietraject Ninove Fabeltasite

Gebaseerd op het gevoerde ontwerp onderzoek hebben we een participatietraject gevoerd met de Ninovieter. Centraal stond de vraag: **“Wanneer is de Fabeltasite een leefbare plek voor jou?”**

Wanneer is de Fabeltasite een leefbare plek voor jou?

DOELSTELLINGEN

- De Ninovieter **op de hoogte houden** van het project
- **Luisteren** naar de mening en het advies over de inhoud van de ontwikkelingsmodellen, binnen de randvoorwaarden van het brownfieldconvenant.

PARTICIPATIEGRAAD = ADVISEREN

Binnen elk participatietraject heb je steeds een bepaalde **participatiegraad**. Die vind je terug op de participatieladder hieronder. Voor het traject van de Fabeltasite passen we het niveau van **adviseren** toe.



Rol van de deelnemer

- **Advies** geven en betrokken zijn bij wat met dat advies wordt gedaan
- **Meedenken** met de inhoud van de plannen
- **Lokale kennis** delen
- **Begrip** tonen voor de uiteindelijke beslissing van de kerngroep

Rol van de kerngroep

- **Mobiliseren** van de deelnemers
- Input **verwerken**
- **Beslissingsorgaan**: duidelijke keuzes maken en beslissingen nemen
- **Terugkoppelen** en beslissingen grondig **motiveren**

INHOUD VAN HET PARTICIPATIETRAJECT

De basis van het participatietraject waren de ontwikkelingsmodellen van het ontwerp onderzoek. Hierover hebben we gevraagd naar de mening van de Ninovieter, steeds met respect voor de **randvoorwaarden** die gesteld zijn door het brownfieldconvenant.

Het ging vooral over de invulling van het projectgebied en het uitzicht van het nieuw te ontwikkelen stadsdeel. Het vooronderzoek bracht **4 thema's** naar voor waarover we graag de mening van de Ninovieter wilden horen:

Wonen

- Wonen in overstromingsgebied
- Woontypes en concepten
- Woonondersteunende functies
- ...

Architectuur (stedenbouwkundig ontwerp)

- Hoogbouw/laagbouw
- ...

Mobiliteit & openbaar domein

- Plaats van de auto
- Openbaar vervoer
- Recreatie
- Kwalitatief (speel)groen
- ...

Duurzaamheid & klimaatgezond

- Water
- Energie
- Mobiliteit
- ...

VERSLAG PARTICIPATIETRAJECT

Het resultaat van het participatietraject is een brede waaier van innovatieve ideeën, enkele bedenkingen en kritische vragen. Dit hebben we gebundeld via onderstaand **verslag**. Dat is een weergave van wat alle deelnemers hebben verteld, maar dat is **geen representatief beeld** van de mening van de globale Ninovieter. Dat verslag en een overzicht van de **veelgestelde vragen en een antwoord** hierop vind je ook terug via:

- De website van de stad Ninove: <http://www.ninove.be/fabeltasite>
- De website van de Provincie Oost-Vlaanderen: www.oost-vlaanderen.be/fabeltasite

INFOMARKT – 8 JANUARI 2017

Tijdens de **jaarlijkse nieuwjaarsreceptie** kon de Ninovierter een **infomarkt** bezoeken met informatie over het project. Er was ook **bepaalde interactie** waarbij de burgers duimen konden dropen in **participatieboxen**, gebaseerd op een aantal **stellingen**. Doelstelling was om een kader te geven, maar ook om de deelnemers warm te maken voor de stadsdebatten. Hieronder vind je een overzicht van het aantal gedropte duimen in de participatieboxen.

Input uit de participatieboxen

wonen

levendige wijk



32



2

of eerder



rustig wonen?



21



1

collectief wonen



25



7

of eerder



individueel?



26



5

architectuur

vernieuwend

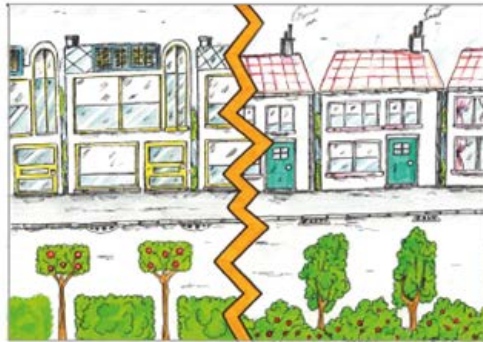


43



4

of eerder



traditioneel?



11



8

mobiliteit

gegroepeerd parkeren

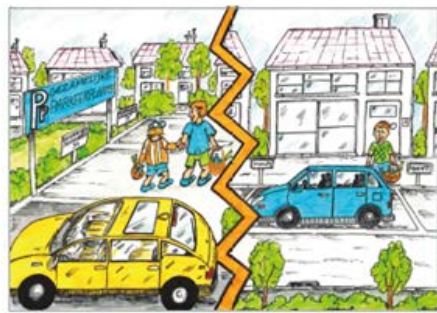


38



6

of eerder



parking voor de deur?



23



8

traag

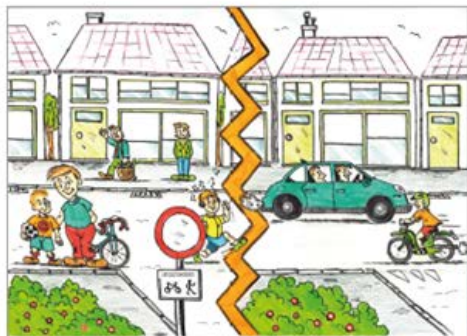


52



4

of eerder



gemotoriseerd?



9



9

openbaar domein

stadstuin



22



5

of eerder



stedelijk groen?



32



1

STADSDEBAT – 1 & 16 FEBRUARI 2017

Tijdens het stadsdebat kon de Ninovieter input leveren binnen 3 thematafels:

- **Wonen**
- **Architectuur**
- **Mobiliteit & openbaar domein.**

Het debat werd opgebouwd met een aantal stellingen, waarbij de burgers steeds hun mening konden geven. Een expert zorgde voor inspiratie en voeding van het debat, waarbij ook inspiratiebeelden werden gebruikt die verwijzen naar voorbeeldprojecten.

Stadsdebat 1: 1 februari 2016



Stadsdebat Ninove – 1/2/2017 © Provincie Oost-Vlaanderen

Thematafel wonen

Basisstelling = “levendige wijk of eerder rustig wonen”

Deelstellingen:

- a) Een mix van bewoners (bv. naar leeftijd, financiële draagkracht, gezinssamenstelling, ...) of een 1 specifieke gebruikersgroep.
- b) Klimaatadaptief bouwen is te duur – is een goede investering op lange termijn
- c) Functies zijn noodzakelijk op wijkniveau – zijn storend in een rustige buurt
- d) Gezamenlijke energievoorziening of individueel

Gespreksronde 1: 13 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Algemeen: enkele vragen vooraf:

- Zijn de terreinen gesaneerd?
 - Maakt deel uit van het brownfieldconvenant
 - Terrein is momenteel nog niet gesaneerd
 - Aard van de sanering is afhankelijk van de bestemming van het terrein.

- Het staat boven kijf dat een 'gezonde wijk' impliceert dat de bodem voldoende gesaneerd is.
- Worden de gebouwen in de Fabriekstraat ook gesloopt?
 - Indien niet, kan gevreesd worden voor een soort ghetto-wijk achter de grijze fabrieksgebouwen.
 - Momenteel geen plannen om die gebouwen te slopen. Er zijn daar kmo's actief. Eventueel kan men deze activiteit laten uitdoven, mocht dit wenselijk zijn. Maar het is ook uniek om wat maakindustrie binnen de stad te hebben.
- Moet er eigenlijk een nieuwe wijk komen?
 - Dit zorgt voor een ongewenste instroom van nieuwkomers uit Brussel
 - Er zijn in het centrum nog heel wat leegstaande appartementen
 - Ninove is een stad en dus verplicht uit te breiden (of liever 'in' te breiden)

Stelling 'Levendige wijk'(1 deelnemer) vs 'Rustige wijk' (12 deelnemers)

Rustige wijk

- Het centrum moet leven – de woonwijken daaromheen minder
- Een groene long is aanwezig (overstromingsgebied) met daarnaast een rustige wijk
- Parkgebied maken
- Te veel inwoners op een te kleine oppervlakte
- Aantal nieuw te bouwen wooneenheden staat nog niet vast
- Geen voorzieningen in de wijk, enkel wonen
- Geen grote winkels: warenhuizen, ketens...
- Een rustige 'seniorenwijk' – (kan ook rustig zijn ondanks een hoog aantal wooneenheden)
- Onze rustige woningen verdwijnen in een groter geheel
- Beperkt aantal wooneenheden en bewoners
- De levendige wijk is het centrum van de stad. Daarom deze Fabeltasite als rustige omgeving.

Levendige wijk

- Levendige wijk moet leven
- Petanquebaan in de wijk
- Af en toe een activiteit in de wijk

Voorzieningen

- Eventueel wel kleine buurtwinkel
- Jonge mensen vinden in Ninove nog nauwelijks een betaalbare woning
- Bij voorkeur toch een mix van jong en oud.
- Met aangepaste voorzieningen bv. een kinderopvang: moet dan wel gevestigd zijn vooraan in de wijk zodat een makkelijke ontsluiting (per auto) mogelijk is, zonder het autoluw karakter te schaden).
- Meer gezinnen betekent ook meer kinderen: zijn er genoeg scholen (i/d buurt) voorhanden?
- Evenementen in het centrum van de stad
- Gemengde wijk: jong & oud. Bevolkingsmix: een gemengde bewonerssamenstelling.
- Kinderopvang
- Met petanquebaan en sport in de wijk
- Buurtwinkels (klein)
- Kleinhandel

Wonen

- Geen hoogbouw (maximum 3 bouwlagen): wordt vaak herhaald
- Laagbouw, omwille van brandveiligheid
- Maximum 2 woonlagen
- Wonen met een tuin
- Eengezinswoningen met tuin
- Geen hoogbouw
- Woonwijk met voor een deel sociale woningen
- Hoogwoningen
- Woningen met tuinen: 3 bouwlagen, geen appartementsblokken
- Koopwoningen en huurwoningen

Groene ruimte

- Extra groen is welkom, nu het stadspark opnieuw kleiner is geworden.
- Gemengd privaat en publiek groen!
- Groene long – waardevol gebied, zo veel mogelijk groen behouden.
- Groene long – Parkgebied
- Er is in Ninove een grote nood aan groen, een rustige plaats.
 - Het Stadscentrum mag Levendig zijn maar niet de Fabeltasite
 - Liever een groene long aan de rand van Ninove
- Aantal groen procentueel in Ninove verhogen
- Betaalbaar: meer delen van tuin e.a. ruimte
- Gemeenschappelijk groen in de wijk
 - Wijk met genoeg groen: speelplein voor kinderen, petanquebaan voor ouderen
- Realisatie van een groene zone in het overstromingsgebied

Mobiliteit

- Bussen zijn noodzakelijk
- 3^{de} brug over de Dender is nodig om de wijk voldoende te ontsluiten.
- De wagen in de straat
 - Meningen zijn verdeeld
 - Iedereen is het erover eens dat iedereen met de wagen tot voor de woning moet kunnen.
 - Gemeenschappelijk parkeren versus parkeren voor de woning
 - Elke woning moet een garage of stelplaats op privaat terrein hebben
- Problemen met Parking
 - Kinderopvang: bereikbaar met de auto, autoluw dus opvang in het begin van de wijk maar nog steeds bereikbaar met de wagen.
 - Geen wagens in de wijk: enkel indien nodig, 1 of meer gemeenschappelijke parkings bij begin of einde van de straat.

Algemeen

- Saneren
- In de fabriekstraat de grauwe buurt slopen
- Afbraak loodsen (ook de Pharphane)

Gespreksronde 2: 3 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Levendige wijk

- Stukje levendigheid uit het centrum mag hier ook aanwezig zijn.
- Geen nieuwe slaapwijk creëren

Voorzieningen

- Deelcultuur
- Mix van functies: ambachten, productienijverheid.
- Mix van functies: wonen, maar ook werken (kleine ambachten, startersbedrijven...)

Wonen

- Evenwicht tussen natuur en wonen
- Mix van woontypes
- Nieuwe vormen van wonen in de stad introduceren:
 - Hoogbouw in combinatie met rijwoningen en collectief groen
 - Cohousing: samen beheren van publiek domein door de mensen die er rond wonen en er gebruik van maken
 - Een kwaliteitskader creëren
 - Ruimte voor autodelen bv. Roeselare: site met serres omgevormd tot stadstuin

Mobiliteit

- 3^{de} brug is een voorwaarde voor verdere ontwikkeling.
 - Nieuwe brug hoeft niet in het verlengde van de Fabriekstraat te komen : is te kort bij andere brug, meer oostwaarts.
- Kaaibrug voor traag verkeer/nieuwe brug voor een goede ontsluiting van de nieuwe wijk/ontlasting centrum
- Innovatieve ontwikkelingen bieden ook ruimte voor werk, 'maakindustrie' binnen de stad, is een deel van de oplossing voor het mobiliteitsprobleem.
- Moet een brug nog in het licht van toekomstige evoluties? Absolute voorwaarde voor verdere ontwikkeling van de Fabelta?
- Ruimte laten voor een kleinschalig cohousing project met eigen deelauto's. Tonen dat dergelijke modellen ook werken, of zelfs beter werken.

Duurzaamheid

- Warmte uit de Dender?

Algemeen

- Dit is een specifieke locatie met geschiedenis: herkenbaar maken
- Fabelta mag een ambitieus project zijn. Ambitie mag!
- De wijk moet kernversterkend zijn.
- Zichtbaarheid van de wijk in de stad
 - De wijk mag een soort van landmark bevatten
 - Iets wat 'identiteit' geeft aan de stad of de wijk
 - bv. een torengebouw
- Architecturaal een statement maken!
- Minimale inbeslagname van ruimte

- bouwen met hoge densiteit
 - vrijwaren van natuurgebied
 - zo weinig mogelijk verharding
- Jonge mensen en gezinnen bereiken
- Een denktank oprichten voor de wijk: bij uitbreiding voor Ninove
 - Sensibiliseren
 - Transitie management
- Mix van privaat beheer en publiek privaat beheer
 - Samenbeheer voor publiek groen?
- Slogan: Een beetje minder privacy, voor een beetje meer leven...
- Creëer de vraag voor deze specifieke plek / wijk
- Verhandelbare ontwikkelingen:
 - Elders bouwgrond ruilen en ontwikkelen en de Fabelta vrijwaren
- Wantrouwen van de Ninovieter tegenover vernieuwing doorbreken:
 - Sensibiliseren
 - Denktank oprichten
- Er is meer debat nodig in het denken over stedenbouwkundige ontwikkelingen.
 - Ninove mag ambitie tonen met deze wijk / niet de zoveelste stadsverkaveling: daar is transitiedenkwerk bij nodig.
- Een ontwikkeling waar de Ninovieter identiteit aan onttrekt. De skyline gedefinieerd door een gebouw bv. KBC-toren Gent: een landmark creëren.
- De 3^{de} brug mag verder in de richting van de ring. De kaaibrug kan vooral traag verkeer opvangen. Een mooie brug kan ook een landmark zijn.
- Fabeltawebsite werkt niet meer! Belangrijk dat deze terug online gezet wordt!

Thematafel mobiliteit & openbaar domein

Basisstelling = “traag of eerder gemotoriseerd”

Deelstellingen:

- a) Tuinen: privé of gemeenschappelijk?
- b) Gemeenschappelijk parkeren of voor de deur?
- c) Groenzone achteraan: sportvelden of wandelgebied?

Gespreksronde 1: 12 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Gemotoriseerd verkeer

- De site is te ver van het centrum
- Ouderen nemen niet zo makkelijk de fiets
- Woningen + garage aan de woning én er is parking nodig voor gezinnen met tweede wagen

Wonen

- Waarom überhaupt een woonfunctie toekennen aan het gebied? Site inrichten als shoppingcenter.

Traag verkeer

- Overall traag rijden tot aan de deur (eventueel ondergronds)
- Rekening houden met ouderen
- 1 centrale as met verkeer, de rest verkeersvrij
Autoluw: dit wil niet zeggen dat er geen auto's mogen laden/lossen

Parking

- Ondergrondse parking
- Ontsluiting van de wijk dus wel auto's nodig, maar wel autoluw en traag
- Men denkt hierbij aan Molenwijk (waarbij voorkant van de huizen –straat- autovrij is, aan de achterkant kunnen wel auto's rijden)

Ontsluiting

- Nieuwe brug? Veel vragen

Openbaar vervoer

- Buslijn station/wijk
- Niet volledig door gebied, wel om gebied te ontsluiten
- Enkele deelnemers hebben schrik voor 'ghetto' met 'nieuwe Brusselaars', wou daarom ook geen openbaar vervoer (eventueel wel een belbus voor ouderen).
- Centrum Ninove onvoldoende voorzien voor openbaar vervoer

Groene ruimte

- Voor iedereen kleine tuin
- Is het nog nodig om privé tuinen te voorzien?
- Geen privétuin, wel gemeenschappelijk park
- Overstromingsgebied aangenaam maken om te wandelen
- Voor ouderen: soort van bungalow-wijk (samen met enkele jonge gezinnen) zonder verkeer
- Eventueel laagbouw met appartement-look

Recreatiedomeinen/sportpleinen

- Vraag naar uitbreiding voetbalvelden
- eerder park met verwilderde natuur met beperkte wandelpaden en enkele delen om te spelen
- Vraag naar zachte recreatie (fietsen/wandelen)
- Enkele mensen vragen naar 'deftig' park en verwijzen hierbij naar het stadspark dat ze niet goed vinden.
- Concrete vraag naar vijver waar men in de winter kan schaatsen
- Het park moet voor iedereen toegankelijk zijn
- Park dat kan overstromen?
 - Is een ondergrondse parking dan wel mogelijk?
 - Men verwijst naar de overstroombare parking in Liedekerke
 - Maar waar gaat men op zo'n moment met de auto naartoe?
 - Is een dijk mogelijk? Maar waar gaat het water dan naartoe?
 - Zijn paalwoningen betaalbaar? Hoe ziet dit er dan uit?

- Er bestaat momenteel een systeem met greppels om de Fabeltasite zelf droog te houden, kan dit niet uitgebreid worden naar het volledige gebied?
- We moeten de Dender op grotere schaal bekijken!

Gespreksronde 2: 20 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Gemotoriseerd

- Jonge mensen hebben vaker een auto nodig en geven de voorkeur voor gemotoriseerd
- POST IT: Dit kan ook traag, met autoluwe stukken
- Enkel plaatselijk verkeer
- Er moet wel verkeer mogelijk zijn om kinderen naar de opvang te brengen bvb.
- Wel mogelijkheid tot laden en lossen
- Parkeergelegenheid nodig, maar wijk zelf autoluw inrichten (zoeken naar innovatieve manieren om dit mogelijk te maken)
- De straten zien er niet uit als straten
- POST IT gemotoriseerd zo weinig mogelijk. Traag (binnenstad, relatie met trein/bus)
- POST IT een rustige wijk met plaatselijk verkeer (gelijk de sociale woonwijken –autoluw-)
- POST IT traag en open en groen binnengebied. Wel evt laden en lossen + randparken maar niet in kern. Openbaar vervoer aan rand + relatie denderpad
- POST IT Mobiliteit in de wijk bvb voor kinderopvang
- POST IT wagens OK, traag vervoer OK (wagens aan begin/einde woonstraat)

Gemeenschappelijke parking

- Maar hoe gaan we dan om met senioren?
- Iedere woning een garage? (zeer verdeeld)
- Bezoekers/externen moeten dan weer niet voor de deur parkeren
- Opletten om parking in openbare ruimte te zetten. Dit is geen aangename omgeving.
- Dit zou ervoor kunnen zorgen dat kinderen buiten kunnen spelen
- POST IT gemeenschappelijke parkings vr hoogbouw in 1 gebouw of gelijkvloers niveau rest opgetrokken naar groen

Wel auto voor de deur

- POST IT Maar voordeur/straat autoluw en achterkant van de woning wel toegankelijk voor auto's
- Men verwijst hier naar de woonwijk in Meerbeek (autoluw, maar iedere woning heeft garage)
- POST IT De straten zien er niet uit als straten wel laden en lossen
- De huidige bewoners maken zich zorgen over de toegankelijkheid van hun woningen
- Gescheiden vervoer: zwakke weggebruikers scheiden van auto's
- POST IT wijk met groen. Geen uitzicht van een straat

Openbaar vervoer

- Mobiliteit is afhankelijk van de woontypologie die men zal kiezen
- Zorgen voor ontsluiting met openbaar vervoer (hiervoor moeten huidige routes aangepast worden)
- POST IT ook openbaar vervoer
- POST IT bushalte

Derde brug

- Heel wat vragen over derde brug én mobiliteitsplan
- Kan de tweede brug dan voorzien worden voor traag verkeer en de derde voor auto's?
- POST IT Geen verbinding tussen derde brug en Brusselse Steenweg

Mobiliteit

- Er wordt ingebracht dat er vroeger ook veel mensen werkten op de site, die er ook allemaal met de auto geraakten.
- Mensen beklemtonen dat ze in de wijk geen doorgaand verkeer willen naar N8 of N28
- Er wordt opgemerkt dat er rekening moet gehouden worden met de doorgangen voor de hulpdiensten

Sport/recreatie

- Een domein zoals de Gavers (fietsen/mountainbiken/petanque/tennis)
- Rustige wijk niet combineren met hoog dynamische recreatie
- Enkel wandelen/fietsen en niet te veel extra bezoekers
- Zachte recreatie en eventueel een connectie met stadspark maken zodat dit 1 grote groene long wordt voor Ninove (het gebied ook afschermen met groenschermen)
- Een veilige/autoloze link naar het centrum
- POST IT Het huidige jaagpad/fietspad is gevaarlijk omdat het tweerichtingsverkeer is
- Rustig park met enkele banken/wandelpaden/natuur (geen parkconcerten zoals het stadspark)
- kan natuur/recreatie samen met ontspanning?
- POST IT Fietspad langsheen Dender omleggen via groenzone/overstromingsgebied
- POST IT Meersen: ook weiden (evt begraasd als natuur), natte bossen, groendaken en moestuinen
- POST IT op daken gemeenschappelijke tuinen en onderhoud (evt met vrijwilligers)
- tussengebied op niveau +1, mobiliteit op 0
- POST IT geen tennis of dergelijke, wel MTB-fietspaden-bos deeltje ontoegankelijke natuur + volkstuinten
- POST IT schets met gedeelte voor sport en een deel voor wandelaarsPOST IT zachte recreatie in omgeving

Overstromingen

- Bij de huidige bewoners is de kelder niet droog.

Combinatie privé-tuinen en gemeenschappelijk groen

- Hoe gaan we hier om met het water? Hoogbouw? Paalwoningen?
- Wanneer de tuinen kunnen overstromen, lopen de kelders en woningen toch ook onder?

Voorstel tot hoogbouw op palen

- Qua uitzicht wordt verwezen naar KBC-toren langs E40
- Hieronder dan verkeer toelaten
- op niveau 0 kunnen wagens rijden/parkeren
- op niveau 1 open en collectieve groenruimtes
- wonen vanaf niveau 2
- Maar welke impact heeft dit op de huidige woningen? (Inkijk?)
- Hoe hoog is hoogbouw? Hoeveel wagens en wooneenheden? Het totaalplaatje moet kloppen.

Thematafel architectuur

Basisstelling = “vernieuwend of eerder traditioneel”

Deelstellingen:

- a) Hoogbouw of laagbouw
- b) Architectuur stimuleert wonen op jezelf of stimuleert openheid naar de wijk
- c) Open of gesloten wijk voor buitenstaanders?

Gespreksronde 1: 11 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Verwevenheid van functies:

De gehele groep is van oordeel dat er een verwevenheid van functies op de site moet zijn. Daarbij wordt aan een bakkerij, crèche, kinderopvang, horeca, kantoor, etc. gedacht. Ook makindustrie met ambachten, fietsenmaken, bierbrouwer, bakker, ... Sattelietskantoren, vrije beroepen (advocaat, dokter, ...), school, kinderopvang. Ook tijdelijk gebruik is belangrijk. De vraag wordt gesteld waarom de woningen (beluikhuisjes) achteraan nog behouden blijven. Is het niet wenselijk om deze te slopen en van nul te beginnen? Anders hang je gedeeltelijk vast aan het patroon van deze woningen.

Woontypologieën/woonaanbod

Deze site biedt veel opportuniteiten en is de ideale gelegenheid om vernieuwend te zijn. Het kan een baken van de stad worden. Een beeld om te tonen dat hier de stad begint. Een signaal voor vernieuwend wonen. Een toffe locatie om te wonen aan het water. De kwaliteit van het project is zeer belangrijk. De stad en de provincie moeten voldoende tegengewicht bieden om de promotor te motiveren (dwingen) iets kwalitatief te ontwikkelen.

Men pleit voor geen stereotype verkaveling, maar een gevarieerd woningenaanbod. Een mix van hoogbouw (urban villa's) en bijvoorbeeld laagbouw (rijwoningen) moet kunnen. Graag ook een mix van mensen (jong en oud). De site mag geen ghetto worden. Sociale woningen kunnen, maar moeten verweven zitten in de andere woningen en oudervoorzieningen. Deze woningen moeten verweven zijn binnen de andere woningen. Er moet een evenwichtige mix tussen gewoon en sociaal wonen

zijn. Ook collectieve manieren van voorzieningen worden best aanmoedigt. Enkele percelen braak laten en de mogelijkheid geven voor bouwgroepen (co-housing, ect.) kan een mogelijks voorstel zijn.

Publiek domein, mobiliteit en duurzaamheid

Als publiek domein ziet men woonblokken met groen ertussen. Men verwijst daarbij naar de sfeerbeelden op de panelen. De auto's worden daarbij zoveel mogelijk van het straatbeeld onttrokken. Onder de grond zal duur en moeilijk zijn. Auto's kunnen misschien verticaal (bovengronds) in gebouwen gestapeld worden. Er mag ook aan andere verplaatsingsvormen gedacht worden: inzetten op mobiliteit, autodelen, openbaar vervoer, fietsfaciliteiten, ... Moet er nog wel een parking voorzien worden voor iedere bewoner?. Deze site zal immers op latere termijn, misschien zelfs pas binnen 10 jaar, gerealiseerd worden. De noden kunnen dus anders zijn. Ninove moet een sprong maken naar de toekomst. Hernieuwbare energie moet hierbij zeker meegenomen worden. Denk eveneens aan warmtenetten, klimaatadaptatie, groene gevels, etc.

Derde brug

Het aspect van de brug kwam ook aan bod. Belang van een goede, mooi brug. De mobiliteit, zowel voor traag als autoverkeer, moet gegarandeerd blijven en geen problemen teweeg brengen. Misschien kunnen de auto's op het gelijkvloers staan en kan het publiek domein en de woningen beginnen op +1.

Gespreksronde 2: 7 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Hoogbouw/laagbouw

Het gesprek start met het voorstel om geen hoogbouw toe te laten. Het voorstel wordt gedaan om enkel één à twee bouwlagen toe te staan. Hierbij wordt verwezen naar de reeds gerealiseerde appartementen in het centrum van Ninove. Er is een duidelijke afkeer van de appartementsbouw in het centrum. Niet alleen hoogbouw, maar een mix van rijwoningen, middelhoge volumes en hoogbouw.

Woontypologieën – woonaanbod

Er is een duidelijke schrik van Brussel. De burgers willen liever geen sociale woningen of ghetto op deze site zien. Het verbinden van Brussel door middel van een tram is af te raden. Tijdens dit rondetafelgesprek neemt vooral één persoon het woord. Naarmate het rondetafelgesprek vordert en de expert ook enkele voorstellen inzake groepsbouw, verwevenheid met sociale woningen aanhaalt wijzigen de meningen lichtjes.

Verwevenheid van functies

Een mix van woningen (ook sociale woningen) mag zolang het geen aparte enclave wordt en geïntegreerd is. De stad moet het systeem van bouwgroepen motiveren. Een mix van functies is ook hier aangewezen. Het idee van de samenwerkplekken om bijvoorbeeld in groep te studeren lijkt een leuk idee. Er is nood aan een woonzorgcentrum met zorgflats en studentenwoningen.

Kortrijk als voorbeeld – wonen aan het water

Meermaals komt het voorbeeld van de stad Kortrijk naar boven. De mensen aan de ronde tafel vinden dat dit een goed voorbeeld is. Ninove moet minstens even ambitieus zijn als Kortrijk. Het wonen aan het water kan een mooi verhaal worden en is een echte troef. Het kan een aangename plek worden waar geen of weinig verkeer aanwezig is. Wel moet de mobiliteit van en naar de site

gegarandeerd worden. Men is geen voorstander om watergebonden bedrijven aan de overkant (grond van W&Z) te voorzien.

Voorzieningen – functies - erfgoed

Meermaals wordt het voorstel gedaan dat er een woonzorgcentrum of service flats kunnen gebouwd worden. Daar is er in Ninove echt nood aan. Men verwijst naar de Centrumlaan waar $\frac{3}{4}$ van de mensen senioren zijn. De moderator kaart aan dat de andere groep sprak van de ontwikkeling van een baken voor Ninove. Deze groep vindt het spijtig dat de schouw van de Fabeltasite gesloopt is, dat kon een echte baken zijn. Er wordt voorgesteld om de Industriële look behouden als knipoog naar verleden. Op de site zelf wordt de voorkeur gegeven voor beton, gebouwen en water. Verweving van de Dender in de site. Ninove heeft een een architectuur nodig die als 'signaal' moet fungeren, met een sterke architectuur die een nieuwe identiteit kan geven

Ruimte voor groen

Groen is er volgens hen genoeg door de aanwezigheid van het overstromingsgevoelig gebied. Deze groene zone is een echte aanwinst voor de stad. Een groene long nabij het stadscentrum dat toegankelijk is voor iedereen, waar er via een knuppelpad kan gewandeld worden. Het kan een natuurgebied worden en een unieke locatie voor te wonen. Maximaal inzetten op natuurcreatie. Geen parkgebied maar inzetten op een grotere biodiversiteit. Troef van water en natuur op de site aanwezig brengen.



Stadsdebat Ninove – 16/2/2017 © Provincie Oost-Vlaanderen

Thematafel wonen

Basisstelling = “levendige wijk of eerder rustig wonen”

Deelstellingen:

- a) Een mix van bewoners (bv. naar leeftijd, financiële draagkracht, gezinssamenstelling, ...) of een 1 specifieke gebruikersgroep.
- b) Klimaatadaptief bouwen is te duur – is een goede investering op lange termijn
- c) Functies zijn noodzakelijk op wijkniveau – zijn storend in een rustige buurt
- d) Gezamenlijke energievoorziening of individueel

Gespreksronde 1: 10 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Stelling 1: ‘Levendige wijk of rustig wonen?’

Waarom levendig? (2 personen)

- Ninove is al genoeg een slaapstad
- Innovatief willen zijn
- Een mix zijn
- Levendig is niet gelijk aan sociale woningbouw. Het zou moeten stoppen dat iedereen zijn rolluiken dicht doet ’s avonds en in zijn eigen woning leeft.

Waarom rustig? (4 personen)

- 1/3 van Ninove is al sociaal
- Nu is het een drukke omgeving door de bedrijven.
- Een rustige wijk is waar je huis op je eigen hebt, is een klassieke verkaveling.

- Een referentiebeeld van een appartement met rondlopende kinderen en 3 bouwlagen is al te druk.

Wonen

- Er wordt de laatste 10 à 15 jaren in Ninove terecht bijgebouwd. Het zijn allemaal wijken onder elkaar. Liever geen aparte wijken (bv. de blokken, arbeiderswoningen, ...)
- De bestaande 10 woningen moeten behouden blijven.
- Kangoeroewoningen zijn innovatief
- Diversiteit in hoogtes, niet allemaal gelijk. Diversiteit in aantal oppervlaktes.
- Zowel koop- en huurwoningen kunnen daar. Woondichtheden verhogen, maar ook kijken hoe het kwalitatief kan.
- Soort vastgoed hangt ervan af welk soort mensen je aantrekt.
- Overstromingsgebied blijft sowieso behouden en paalfunderingen zijn nodig.

Voorzieningen

- Er is 1 groot probleem: de bedrijven naast de Fabeltasite. Er is veel lawaai van de vrachtwagens. Het uitdoofbeleid kan nog heel lang duren. Aan de overkant van Dender is er zelfde vraagstelling. De wijk wordt onmiddellijk afgesneden van de stad door die bedrijven.
- Een mix van wonen, bedrijvigheid, crèche, ...
- Je kan enkel een discussie voeren als er een totaalbeeld is.
- Andere bedrijven horen er niet thuis.
- Sociale mix in een wijk organiseren. Geen wijken meer met enkel sociale blokken.

Groene ruimte

- Groene ruimte moet gebruikt worden, het is meer dan een boom zetten.
- Privétuinen hoeven niet groot te zijn, mag gemeenschappelijk
- Waterpartijen die genuttigd kunnen worden zoals bv. vijvers

Mobiliteit

- Er is nood aan een betere ontsluiting. Voeling met de stad is nodig. Nu is het een los stadsdeel.

Duurzaamheid

- Er zou een minimum moeten zijn van duurzaamheid: zonnepanelen, elektrische palen. Er moet zeker worden nagedacht over een techniekniveau.

Gespreksronde 2: 10 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Stelling 1: 'Levendige wijk of rustig wonen?'

Levendige wijk (5 personen)

- Een gezonde mix is het beste. Kinderen die buiten spelen en lawaai maken, ...
- Het concept van huisje, tuintje, boompje is voorbijgestreefd. We gaan kleiner wonen en een klein tuintje is wel nog plezant. Als je contact wil zoeken, moet je naar buiten gaan, mensen moeten beweging zoeken.
- Mensen verliezen contact. Er is nood aan een wijk met heel veel publieke ruimte. Ook met voldoende faciliteiten om dingen te organiseren, bv. logistiek en energieaansluitingen.

- Betaalbaar voor jonge gezinnen. Zo komen er kleine kinderen in de wijk: sober en speels.
- Een wijk waar je woont, leeft, waar kinderen buiten spelen, met seniorenvoorzieningen, een kinderdagverblijf, ...

Rustige wijk (5 personen)

- Geen discotheken tot 3u 's nachts. Niet iedere week BBQ buurtfeestjes.
- Rustige wijk met respect voor de stilte. Wel faciliteiten om toch iets te organiseren, vrijheid hebben om hieraan mee te doen, laagdrempelig.
- Er is al levendigheid in het centrum, dat is maar 10 minuten wandelen (verste punt)

Groene ruimte

- Kleine tuin of zelfs geen tuin
- Nooit zeggen dat alles gemeenschappelijk is.
- Zeer veel gemeenschappelijk groen in de wijk. Naar de buitenkant toe meer groen met een (recreatie)stadspark als uitloper.
- Park toegankelijk maken, groene long (fietsers, joggers, wandelaars).
- Lokaal park.

Mobiliteit

- Geen auto's in de wijk: in de praktijk werkt dit nergens (verwijzing naar inspiratiebeelden)
- Geen dorpskern maken in Ninove centrum. Aansluiting naar de stad moet geoptimaliseerd worden.
- Een soort begijnhof maken: geen auto's in de wijk, bevoorrading vooraan in de wijk. Werken met modules en 1-lagig gegeven.

Functies

- Er zullen verplicht havens buiten de wijk liggen vanwege het overstromingsgevaar.
- Er is hoop voor diversiteit van bevolkingsgroepen. We willen geen getto's van de sociale blokken. Mensen wonen graag in Ninove maar dit moet zo blijven.
- Geen cafés, zeker niet als je er naast woont.
- Mensen in vakjes duwen moet stoppen.
- Ninove heeft al genoeg polyvalente zalen.
- Feestzaal voor dingen die georganiseerd worden op wijkniveau.
- Collectieve ruimtes voor opbergen, bv. vuilnis
- Bedrijven moeten er ook kunnen, bv. kleine zelfstandigen. Niet alleen focussen op wonen.

Wonen

- In Ninove zijn er amper serviceflats.
- Rekening houden met de kwaliteit van de woningen. Klein wonen is goed, maar het moet leefbaar zijn (mensen hebben vuilniszakken, ...)
- Rekening houden met de akoestiek.
- Kwalitatieve woningen met een diversiteit aan mensen. Geen getto. Een aansluiting met stadskern en geen eilandvorming. We moeten iets bouwen om fier op te zijn als Ninovieter.

Grote schaal

- Het gebied als 1 geheel aanpakken en niet over een tijdspanne van 50 jaar realiseren. De realisatie moet samen gebeuren en niet in aparte stukjes.

Thematafel mobiliteit & openbaar domein

Basisstelling = “traag of eerder gemotoriseerd”

Deelstellingen:

- Tuinen: privé of gemeenschappelijk? + zie cartoon
- Gemeenschappelijk parkeren of voor de deur? + zie cartoon
- Groenzone achteraan: sportvelden of wandelgebied?

Gespreksronde 1: 10 deelnemers

Gespreksronde 2: 6 deelnemers

Stelling 1: gemotoriseerd of trage wijk: in beide groepen een overwicht voor traag

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Trage wijk

- Nergens anders in de stad is er momenteel ‘traag’ verkeer. Unieke gelegenheid om dit nu te realiseren
- Gebied aantrekkelijk maken voor het gezin (de stad is voor gezinnen)
- Bij hoogbouw kan er veel ruimte gecreëerd worden voor fietsers/voetgangers
- In de toekomst gaat er veel meer elektrisch i.p.v. gemotoriseerd vervoer komen
- De elektrische fiets samen met de auto in het verkeer is gevaarlijk. Geen mengvorm.

Hoe ziet traag vervoer eruit?

- Aangepaste wegen zodat snel rijden uitgesloten wordt: smalle wegen/obstakels
- Fiets als vervoermiddel voor de groenzone
- Aangepaste infrastructuur bij fietsgebruik noodzakelijk

Gemotoriseerd

- Verkeer moet mogelijk blijven: er moet plaats zijn voor de auto.
- ‘traag/bepert verkeer’ op bepaalde assen toelaten. Andere assen verkeersvrij houden
- Gemotoriseerd maar wel traag (gemotoriseerd is verschillende van snel rijden!)
- Parkeren kan buiten woongebied
- Gegroepeerd parkeren, niet op opritten
- Combinatie: traag gemotoriseerd vervoer met ruimte voor groenzone

Openbaar vervoer

- Elektrische tram/bus in de woonwijk
- Bestaand openbaar vervoer is kort bij site, bijkomend openbaar vervoer niet nodig

Stelling 2: groengebied achteraan de site: sportvelden of wandelgebied?

Groep 1: 5 (sport) – 5 (wandel)

Groep 2: 0 (sport) – 6 (wandel)

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Sportvelden

- Sport geeft beweging aan het gebied

- Geen volledig gebied voor stilte/wandelen, anders kans op ‘wijk voor ouderen’ en sport/spel/lawaai zorgt vaak voor ergernis bij deze bevolkingsgroep
- Publieke sportvelden zoals: basket, voetbal/skatepark (kan ook op bv. een hoek van een bepaald straatdeel zijn). De huidige voetbalvelden (KVK Ninove) liggen niet op hun plaats omdat ze niet publiek gebruikt kunnen worden.

Rustig gebied

- Er moet plaats zijn voor natuur
- Plek waar groepen van kinderen kunnen spelen want woongebied met kinderen
- Plaats van stilte
- Geen sportuitbreiding want dit zorgt voor meer verkeersdruk
- Creëren van een natuurgebied met wandelpaden (er is een unieke reigerkolonie aanwezig)
- Iets meer de Dender/water uitspelen:
 - Op het einde van de bebouwing kan een zwaikom komen. Het gebied dat onder water komt, biedt watersportmogelijkheden
 - natuurlijke vijver met bv. een Finse piste eromheen
 - aanleg van waterbuffering met bv. houten balken/zandpartijen
 - bij het bouwen van paalwoningen: kleine aanlegsteiger voor bootje voor de deur

Stelling 3: woonontwikkeling en groen: privé of gemeenschappelijke tuinen?

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Privé

- Openbaar groen mag, maar toch ook klein privétuintje

Gemeenschappelijk

- Focus ligt vooral op jonge mensen: minder tijd voor onderhoud van eigen tuin
- Gemeenschappelijke tuin zorgt voor buurtgevoel
- Open ruimte waar iedereen terecht kan
- Gemeenschappelijke moestuin kan als project om samen aan te werken, beschouwd worden
- Speeltuin/park
- Bij hoogbouw is er veel ruimte voor gemeenschappelijk groen

Wonen

- Onverantwoord er te gaan wonen:
 - Regelmatig overstromingen
 - Dender werd in het verleden té veel ingeperkt, hetgeen zorgt voor problemen. Indien nu nog meer ingeperkt gaat worden, worden nog meer problemen voor de binnenstad verwacht
- Paalwoningen zijn geen optie. Palen moeten zeker tot 35 m diep, onmogelijk!

Openbaar domein

- Openbaar plein maken
- Wandelpromenade op de Denderkaai

Mobiliteit

- Ninove moet dringend input geven aan De Lijn i.v.m. haar (algemene) mobiliteitsplannen

Thematafel architectuur

Basisstelling = “vernieuwend of eerder traditioneel”

Deelstellingen:

- a) Hoogbouw of laagbouw
- b) Architectuur stimuleert wonen op jezelf of stimuleert openheid naar de wijk
- c) Open of gesloten wijk voor buitenstaanders?

Gespreksronde 1: 8 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Vernieuwend of traditioneel?

3/4^{de} van de deelnemers is voorstander van vernieuwende architectuur.

Met vernieuwend duiden de deelnemers op een ‘speelse’ architectuur met een diversiteit aan woonvormen. Het woonproject moet volgens de deelnemers kaderen in het geheel van de site en de omgeving. De deelnemers stellen voor om een wedstrijd uit te schrijven waaruit verschillende architecten gekozen worden om het project uit te werken en niet te werken met één architect, dit om te vermijden dat het project té eentonig wordt.

Waterrecreatie

De deelnemers geven de link met het water aan als belangrijke randvoorwaarde. De mensen willen kunnen samenkomen langs het water en er recreëren. (bootjes, spelen, wandelen, ...). Ze wensen contact met het water door zwakke oevers (ook natuuraspect) of door water te integreren in de woonwijk (speelelement, wadi, ...). Ze duiden wel op het belang van water en veiligheid.

Baken

Sommige deelnemers zien op de site ruimte voor een ‘baken’ voor Ninove. Er wordt gerefereerd naar een vroeger schouw die nu verdwenen is. Niet iedereen volgt deze mening en wenst geen ‘torens’ in Ninove.

Woontypologie

Een deelnemers geeft aan om van hoog (langs Dender) naar laag (richting binnengebied/parkgebied) te bouwen. Verschillende deelnemers zijn voorstander van een mix van hoog- en laagbouw. Daarbij wordt door het merendeel van de deelnemers een max. van 3 tot 4 bouwlagen aangegeven. Mensen willen geen tweede Centrumlaan.

De deelnemers zien de site als een rustige plek/oase in de stad. Een deelnemer ziet als bebouwingstypologie een ‘modern begijnhof’/woonerf. Een andere deelnemer geeft aan te werken met verschillende modules die kunnen ingevuld worden naar gelang de noden van het moment. Alleenstaanden kunnen opteren voor 1 module, grote gezinnen verschillende modules. Naar gelang de gezinssituatie wijzigt kan er gewisseld worden in het aantal modules. De modules zorgen ook voor een diversiteit en gelaagdheid in de architectuur. Er wordt aangegeven dat de onderste modules ook andere functies kunnen hebben zoals winkels, ... Niet alle deelnemers zijn ervan overtuigd dat dit op deze plek wenselijk is. Centrum als voldoende winkels + leegstand.

Bepaalde mensen zijn voorstander van collectieve woonprojecten met een intensieve bebouwde zone met een extensieve ruimte rondom.

Openbare ruimte

De deelnemers wensen ruimte voor zowel private tuinen als gemeenschappelijk groen. Er wordt geduid op een geluidsbuiter ter hoogte van de Koning Boudewijnlaan.

De bewoners wensen voor de resterende ruimte een park dat aansluit op het bestaande stadspark maar onder een andere en meer natuurlijke vorm. Eerder een natuurgebied maar men in kan wandelen en zacht recreëren en die de mogelijkheid heeft tot overstromen.

Mobiliteit

De deelnemers wensen geen garages en verkeer in het gebied maar deze te voorzien aan de buitenkant van de site.

Overstromingsgevaar

Enkele deelnemers geven duidelijk aan dat de site niet kan bebouwd worden wegens overstromingsgevaar als gevolg van het al te danig inperken van de Dender. De Dender heeft overstromingsgebied nodig. Er wordt aangegeven dat de draagkrachtige bodem zich bevindt op 21-28 m diepte. Er wordt aangegeven dat men moet zoeken naar mogelijkheden tot innovatief bouwen, zoals paalwoning, etc. Er wordt als tip meegegeven om de toekomstige bewoners een contract te laten ondertekenen waarbij het overstromingsgevaar wordt erkend. Er is een duidelijke vrees onder de deelnemers voor het water en het gevaar van een verloederde en verlaten wijken als gevolg. Enkele vinden dat deze site volledig gevrijwaard moet worden en als groene ruimte ingericht worden, Ninove heeft al een tekort aan groen.

Brandweer

De brandweer geeft aan dat bij een interventie voor hoogbouw (>25) 12 personen moeten voorzien worden. Ninove heeft maar 6 permanenten brandweermannen. Wie zal dit betalen?

Brug

Er wordt aangegeven dat het begin- en eindpunt mogelijks een ruimte van verloederding zal worden. Wat eronder? Hoe integreren in geheel zonder dat dit verlaten plekken worden?

Gespreksronde 2: 8 deelnemers

Vragen/opmerkingen van de deelnemers:

Vernieuwend of traditioneel

De helft van de deelnemers kiest bij het begin voor traditionele architectuur en de helft voor vernieuwende architectuur.

Bebouwingstypologie

Het merendeel van de deelnemers geeft aan middelhoge bebouwing met 5 bouwlagen als maximumhoogte te zien maar liever 3 bouwlagen, vergelijkbaar met Centrumlaan.

Enkele wensen enkel laagbouw. Dit geeft een ander gevoel, karakter en identiteit of te voorzien in gradaties. Enkele deelnemers geven aan dat de sociale cohesie en het contact met de buurtbewoners gemakkelijker is bij laagbouw. Bij 'blokken' gaat men verloren in het geheel. Mensen willen een veilige omgeving waarop men kan vertrouwen.

Een deelnemer geeft aan dat wanneer er voldoende bouwen worden voorzien in het project, dit de gebouwen optisch verlaagd.

Enkele deelnemers geven aan geen hoogbouw te willen langs de Dender aan het jaagpad. Van laagbouw aan de rand naar hoogbouw richting binnengebied? Of omgekeerd? Wat meest wenselijk? Oriëntatie? Inkijk achterliggende bebouwing?

Bij appartementen wenst men voldoende grote terrassen en ruimte voor grote gezinnen, kwalitatieve architectuur. Er wordt opgemerkt dat wanneer deze terrassen worden verbonden er ook bij hoogbouw ruimte kan zijn voor ontmoeting.

Men wenst geen saaie architectuur zoals langs de Centrumlaan.

Een deelnemer wenst een eyecatcher voor Ninove op de site, een bakken in de stad. Hierdoor wordt er meer open ruimte behouden. Een andere deelnemer wenst dit niet voor Ninove en wil deze toren niet van veraf zien staan.

De deelnemers zijn voorstander van een mix tussen privaat en collectief wonen. De deelnemers wensen verschillende type woningen voor verschillende gezinssituaties en verschillende doelgroepen.

Men wenst een diverse en aantrekkelijke architectuur.

Overstromingsvrij bouwen: paalwoningen

Mobiliteit

De deelnemers wensen de auto aan de rand van de site en niet in de site. Autovrij.

Openbare ruimte

Ruimte voor water. Integreren van de Dender via het jaagpad e.d.

Gemeenschappelijke tuinen en private tuinen.

Tips deelnemers

- Mensen keuzes tonen van voorbeeldprojecten bv via website die ze kunnen aanklikken als zijnde aangenaam of niet aangenaam. Deelnemers hebben nood aan voorbeeldprojecten. Moeilijk om zelf een beeld te scheppen hoe hoogbouw er bv. wel kwalitatief kan uitzien.
- Selectie van beeldmateriaal plaatsen op de website. Deelnemers (en familie/vrienden/kennissen), verenigingen en schoolklassen kan laten kiezen wat ze wel/niet zien zitten. Zo kan je nu ook nog Ninovieters bereiken die niet op 1 van de avonden aanwezig was en de site 'talk of the city' maken. Plaats bv. een laptop in publieke plaatsen met een groot bord naast "droom mee: Fabelta-site wordt Burchtdam" en laat beelden kiezen zonder veel uitleg (enkel situering/naam van de wijk). Het gaat ook niet enkel over de plek zelf maar bv. beelden voor de natuurlijke omgeving en de Dender en haar oevers.

Wonen

- Het gebied is zeker nat, maar dit betekent niet dat bouwen onmogelijk is. Om de kost van paalfunderingen redelijk te houden, zal bouwen in de hoogte nodig zijn. Daarom niet overal, maar zeker deels.
- De bestaande directiewoningen hebben een zekere architecturale en historische waarde. Enige vorm van bescherming van de architectuur (van de voorgevels) is wenselijk. Zij bepalen mee het karakter van de nieuwe wijk. Deze woningen verdienen enige privacy wanneer de zone tussen deze huisjes en de Dender wordt bebouwd. Het voordeel is dat ze ten zuiden van het projectgebied liggen.
- Om alle bijkomende bebouwing te voorzien van zon en de privacy van de bestaande woningen te vrijwaren kan er bijvoorbeeld een fictieve lijn van 30° vanaf de nok van deze huisjes tot aan de Dender worden getrokken en worden gesteld dat elke nieuwe bebouwing daar onder moet blijven. Concreet zou de bebouwing nabij die directiewoningen dus relatief laag moeten blijven, terwijl de bebouwing aan de Dender hoger kan. Aan de Dender stelt zich het probleem van privacy ook niet echt gezien de bedrijvigheid aan de overzijde.
- Om een mix aan bewoners aan te trekken (en diensten) kan door deze 30° regel ook een onderscheid worden gemaakt in de openbaarheid van het omliggende groen. Achter de directiewoningen is een woonerf van max. 4 verdiepingen met gemeenschappelijke tuin voor de bewoners een optie (mensen met jonge kinderen). Dan een woonblok met zekere architecturale kwaliteit en semi publieke groene ruimte. Aan de Dender gemengd gebouw met op de laagste verdiepingen (luxueus - waterfront) wonen met zicht op de Dender en de stad en er boven eventueel kantoren, diensten, horeca en waarom geen uitkijkpost?

Mobiliteit

- Maak eerst 'n afslag van de Leopoldlaan naar 't centrum voor vlotter verkeer en minder CO²-uitstoot aan het voedingsbedrijf Bakkerij La Lorraine.
- Zelf zie ik mogelijkheden om de brug aan beide zijden van de Dender te combineren met (lage) parkeertorens (enkele bouwlagen). De brughoofden zullen immers hellen en zijn dus ideaal om op meerdere bouwlagen aan te sluiten op parkeerverdiepingen die dan deel uitmaken van de brughoofden en deze een architecturale kwaliteit kunnen geven. Het dak van de parkeergebouwen kan als groendak of zelfs als daktuin worden ingericht op gelijk niveau met hoogste punt van de brug. Dit zou ook de parkeerdruk in de Nederwijk helpen milderen.
- Parkeren tussen straat en bebouwing moet kunnen (denk aan grote inkopen waarmee mensen geen 100m willen sleuren en vermoedelijk gebrek aan detailhandel zoals mini supermarktje). Tussen de bebouwing enkel brandwegen en plaats voor verhuishagens (enkel toegankelijk mits betaling en motivatie), verder enkel traag verkeer.
- Gemotoriseerd verkeer volledig weren is geen optie omdat de fiets en openbaar vervoer natuurlijk niet alles mogelijk maken. Dat vele Ninovieters de trein in Denderleeuw nemen en niet in Ninove is een vaststelling die deze redenering staft. Bepaalde richtingen zijn prima doenbaar met openbaar vervoer, maar anderen helemaal niet...

Groene ruimte

- De meeste Ninovieters vragen meer recreatie met bomen, water, groen en vinden de ligging ongeschikt voor bijkomende woningen aldaar. Tegenover de verkrotting van o.a. de Burchtdam, zodat de kosten voor 'n brug ons gespaard blijven.
- Ninove is heel triest wat groen betreft en een fijn park zou er niet misstaan.
- Wat niet bebouwd of verhard wordt (en dat zal meer zijn dan nu) wordt ingericht als groen. Eventueel gradueel overgaand van goed onderhouden groen naar meer natuurlijk groen.

Recreatie

- Ook sportaccommodatie zou leuker kunnen en een hockeyveld met kleedkamer, kantine en deftige parkeermogelijkheid missen we nog in de stad voor deze eerlijke opkomende teamsport.
- Waterrecreatie of watersport heeft Ninove totaal niet. De Dender is ook meer een grens dan een opportuniteit. Een verbreding van de Dender (omvang van een zwaikom) met relatief ondiep en rustiger water zou een pluspunt zijn. En uiteraard ook een plaats voor wat ondersteunende horeca en een zone om boten en andere vaartuigen te water te laten op een comfortabele wijze.
- Een toffe hockeyclub met accommodatie voor de spelertjes zou zeer welkom zijn. Er is bezorgdheid over gezondheidsrisico's rubberkorrels op een kunstgrasvelden. Meer dan 100 kinderen spelen meerdere keren per week hockey op het kunstgrasveld in Pollare. Reeds geruime tijd is het bestuur van Dender Hockey Club Ninove vragende partij voor een eigen hockeyveld. Dit in eerste instantie omdat het veld in Pollare géén accommodatie en deftige parkeergelegenheid kent voor het aantal spelers dat de club nu al telt. Daarnaast is deze problematiek een bijkomende drijfveer om een nieuw veld aan te leggen. Op een typisch hockeyveld worden namelijk géén rubberkorrels gebruikt maar gebruikt men water of zand.
- Golfterrein.

Functies

- Winkels zullen slechts rendabel zijn als er voldoende mensen wonen én voldoende mensen langs komen (via 'de baantjes' - Meerbekeweg) tussen stad en Meerbeke. Maar gezien de meeste voorzieningen op wandelafstand al bestaan is de kans eerder klein dat er detailhandel zal komen vermoed ik.
- Op linkeroever kan de restruimte die over schiet na het bouwen van de brug gebruikt worden voor een evenementenhal.

Overstromingen

- Geulen voor buffering water tussen bebouwing kunnen helpen om het waterbergend vermogen van het gebied te verhogen. Want als we stellen dat de grondwatertafel gelijk zou zijn met het maaiveld (vermoedelijk is de situatie iets gunstiger), dan zit in 1m³ bodem ongeveer 20% water en 80% vast materiaal. Als we diezelfde 1m³ uitgraven en naast die put

plaatsen, dan blijft het waterbergend vermogen van die grond 20% maar heeft de put een waterbergend vermogen van 100%. Samen dus 120%... Wanneer waterstand stijgt boven het oorspronkelijke maaiveld, vervalt dit voordeel wel en is het waterbergend vermogen ongewijzigd. Dat is dus enkel bij extreme omstandigheden. In de praktijk zouden dergelijke geulen dus weldegelijk een grote hoeveelheid water kunnen opvangen om overstromingen elders te voorkomen.

Algemeen

- Het projectgebied niet saneren is voor mij geen optie. Anderzijds kan en mag het ook niet de bedoeling zijn dat de eigenaar die verantwoordelijk is voor de vervuiling, overdreven winsten zou boeken bij de ontwikkeling van het gebied. Indien er een meerwaarde wordt gerealiseerd die hoger is dan de meerkost voor grondigere sanering, dan dient deze meerwaarde correct te worden belast.
- Voor een ontwikkeling van dergelijke omvang zijn architectuurwedstrijden wenselijk. Er kan zelfs geopteerd worden in eerste instantie stedenbouwkundige 'volume-ontwerpen' te beoordelen waarvan het winnende ontwerp als basis gaat dienen voor de opmaak van een BPA met voorschriften over minimale en maximale afmetingen, vormen, bouwzones, V/T, ... Nadien en in een tweede fase kan met architectuurwedstrijden elk project apart of allen samen architecturaal worden ingevuld. Dit garandeert enerzijds een eenvormige visie over het gebied zonder de verplichting (risico) dat alle gebouwen er gelijkaardig moeten uit zien. Mijn visie om met de eerder besproken 30° regel te werken en op te bouwen van directiewoningen over een woonerf naar hoogbouw kadert in dit principe.

Vragen

Tijdens het stadsdebat werden heel wat vragen gesteld: zowel tijdens de infomarkt, de debatavonden als via de mailbox. De vragen komen van deelnemers, maar ook van de experts die de debatten hebben gevolgd. Een antwoord op de veelgestelde vragen vind je terug via de website van de stad Ninove en op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Wonen

- Zijn de terreinen gesaneerd?
 - Maakt deel uit van het brownfieldconvenant
 - Terrein is momenteel nog niet gesaneerd
 - Aard van de sanering is afhankelijk van de bestemming van het terrein.
 - Het staat boven kijf dat een 'gezonde wijk' impliceert dat de bodem voldoende gesaneerd is.
- Worden de gebouwen in de Fabrieksstraat ook gesloopt?
 - Indien niet, kan gevreesd worden voor een soort ghetto-wijk achter de grijze fabrieksgebouwen.
 - Momenteel geen plannen om die gebouwen te slopen. Er zijn daar KMO's actief. Eventueel kan men deze activiteit laten uitdoven, mocht dit wenselijk zijn. Maar het is ook uniek wat maakindustrie binnen de stad te hebben.
- Moet er eigenlijk een nieuwe wijk komen?
 - Dit zorgt voor een ongewenste instroom van nieuwkomers uit Brussel
 - Er zijn in het centrum nog heel wat leegstaande appartementen
 - Ninove is een stad en dus verplicht uit te breiden (of liever 'in' te breiden)
- Convenant dateert van 2014. Stelt het wonen in vraag op die site. Is er een inspraakmoment geweest wanneer het convenant door de drie partijen is goedgekeurd?
- Overstromingsgebied blijft sowieso behouden en paalfunderingen zijn nodig. Gaat het allemaal wonen op palen zijn? Dit is een serieuze kost en er is geen rendement als het sociale woningen zijn. Is er al een haalbaarheidsstudie geweest? Wat is de kostprijs?
- Waarom moet daar gebouwd worden?
- Aan hoeveel woningen denkt men hier in functie van haalbaar en betaalbaar? Welke verdeling en randvoorwaarden worden opgelegd aan de partners en zal men publiekelijk ook hierover zeer transparant communiceren. Is dit beperkt tot de site of wordt er ook aan De Dender(oevers) gewerkt in functie van terugdringen van overstromingen? Ziet men vooruit op de consequentie(s) van bepaalde ingrepen op de site en de kern van de stad? Welke maatregelen zijn ook ten bate van de omgeving, de stadskern? Bv. minder kans op overstroming bij zware regens, extra kritische massa voor het functioneren van de handel in de kern (korte afstand), nieuwe aantrekkelijke plek voor (natuur)recreatie, horeca aan het water (denk aan oriëntatie), kans op vernieuwd en energiezuinig wonen op maat.

Mobiliteit

- Hoe groot is het gebied?
- Op welke manier zal het gebied ontsloten worden?
- Welke sanering is nodig?
- Welke kans is er op een nieuwe overstroming?
- Geeft het grondwater niet sowieso problemen omdat het hoog staat?

Architectuur

- Waarom moet de site, die zo overstromingsgevoelig is, aangesneden worden?
- Wat is de doelstelling van deze site?
- Hoeveel woningen heeft men voor ogen?
- Als er woonbehoefte is, wat is deze dan?
- Waarom wordt er überhaupt in een signaalgebied gebouwd?

Input van experts

Tijdens het stadsdebat waren er enkele experts aanwezig om het debat te voeden en de deelnemers te inspireren. Ook zij hebben heel wat interessante suggesties gegeven. Hieronder vind je een overzicht:

Mobiliteit

- Een woonwijk is gekoppeld aan traag verkeer
- Een combinatie van traag en gemotoriseerd is mogelijk:
 - Parkeren kan ofwel dichtbij de woning ofwel gegroepeerd
 - Mogelijkheid tot gescheiden stroken: bv. een deel voor voetgangers zonder verkeer, smalle delen voor enkele laden en lossen, een strook enkel parking.
- Het gebied is te klein voor voorzieningen van De Lijn
- Fietsverbindingen vragen de nodige kwaliteit

Groene ruimte

- Natuur combineren met spelen
- Stedelijke bouw is met bouw appartementen. Combinatie openbaar groen en privétuin is mogelijk: appartementen op benedenverdiepingen hebben een eigen tuintje, deze op de bovenverdiepingen gebruiken gemeenschappelijke tuin/park

Wonen

- In een ecopolis gaat je niet bouwen in overstromingsgevoelige gebieden. En als je het toch doet, dan daar waar zo goed als geen risico bestaat (dit moet zeer goed onderbouwd zijn) en mits voldoende beschermingsmaatregelen tegen bv. zware regenval. De voorbeelden dienen op maat te zijn van de context bv. Hammarby Sjöstad is wel van een heel andere schaal dan bv. x-aantal voorbeelden in Nederland.

Algemeen

- De cruciale vraag die gesteld werd, en waarop volgens mij nog geen voldoende antwoord is gegeven aan de bewoners, is 'Waarom wordt er überhaupt in een signaalgebied gebouwd'? Ook al is dit beslist beleid, toch kregen ze er geen voldoende bevredigend antwoord op.
- Tip: voor een goede projectdefinitie samen met de partners - ook vanuit het ontwerpend onderzoek –een insteek door diverse ecopolis-experts (cfr. lerend netwerk duurzame wijken/VIBE) kan zeer nuttig kan zijn en betrek daar de positieve mensen bij van bv. gecoro, milieuraad, ouderen- en jeugdraad.