

MASTERPLAN BURCHTDAM

STAD NINOVE . 10 DECEMBER 2021

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 4

2 Leeswijzer 5



ANALYSE

7

1 Klimaat 8

2 Water 9

3 Ecologie 18

4 Erfgoed 19

5 Mobiliteit 21

6 Juridische toestand 25

7 Ontwikkelingen 26



UITDAGINGEN

35



RUIMTELIJKE VISIE

39

1 Visiekaart 40

2 Landschapspark 42

3 Stedelijke rand 56



INSPIRATIESCHETSEN

69

1 Inspiratieschetsen 70

2 Historische motteburcht 72

3 Moeremans- en Kloostersite 82

4 Parklaan / Dr. Frans Hemeryckxplein 88

5 Brusselsesteenweg 94

1 INLEIDING

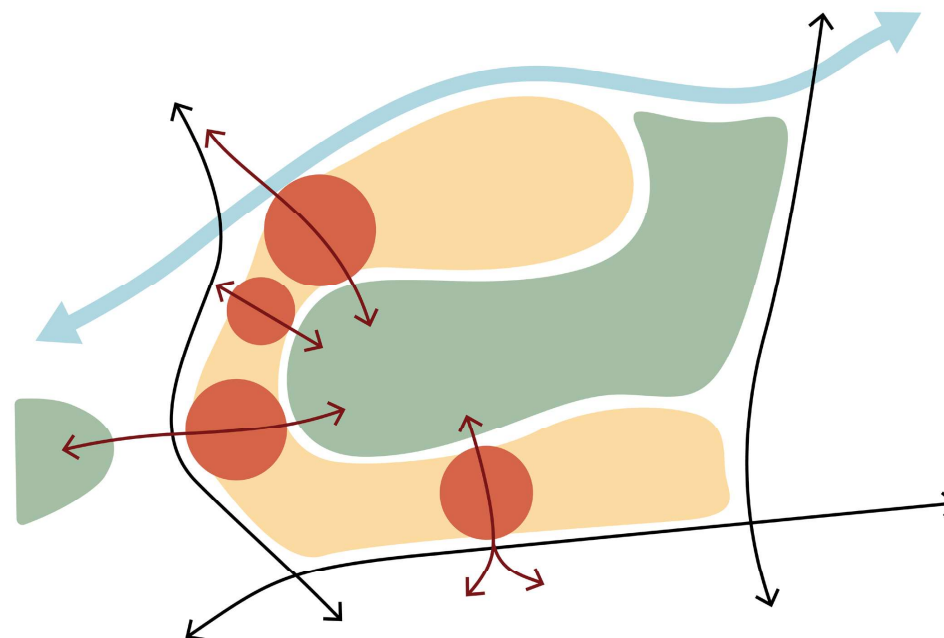
Ten zuiden van de Dender, grenzend aan het stadscentrum van Ninove, ligt een groot openruimtegebied. Deze voormalige meersen zijn doorheen de eeuwen omgevormd van een nat overstromingsgebied tot een gedraineerd landbouwgebied. De naoorlogse verstedelijkingsdruk heeft daarnaast de rand van dit openruimtegebied ingenomen. Sportvelden, industriële ontwikkelingen, auto-infrastructuur en een sterke verlinting zorgen voor een ingesloten groen hart. De stad Ninove is zich bewust van het potentieel van deze stads nabije natuur en wenst een strategie te ontwikkelen om dit potentieel landschapspark aan te sluiten bij de stad. Ontwerpbureau OMGEVING ging samen met de stedelijke diensten, SOLVA en overheden aan de slag om de omliggende wijken te verbinden met het landschapspark door middel van wijkverbindingsplekken. Na een ontwerp onderzoekstraject werd er zowel een stedenbouwkundig kader uitgewerkt voor deze 'wijkverbindingsplekken' in de stedelijke rand, als het landschapspark zelf.

Dit masterplan geeft toekomstige ontwerpers, uitvoerders, bewoners en overheden dan ook handvaten om dit unieke gebied te transformeren tot het kloppende groene hart van de stad Ninove.

 landschapspark  stedelijke rand  wijkverbindingsplekken



afbakening projectgebied op een luchtfoto van Ninove



schematische weergave landschapspark - stedelijk rand - wijkverbindingsplekken

2 LEESWIJZER

In dit masterplan wordt u in verschillende hoofdstukken meegenomen in de mogelijkheden van dit gebied. Hieronder geven we een kort overzicht van de inhoud van de bundel.

1 ANALYSE

Dit hoofdstuk verduidelijkt de verschillende studies, lopende projecten en toekomstige ontwikkelingen in en rond het landschapspark Burchtdam. Deze analyse geeft aanleiding tot het formuleren van uitdagingen.

2 UITDAGINGEN

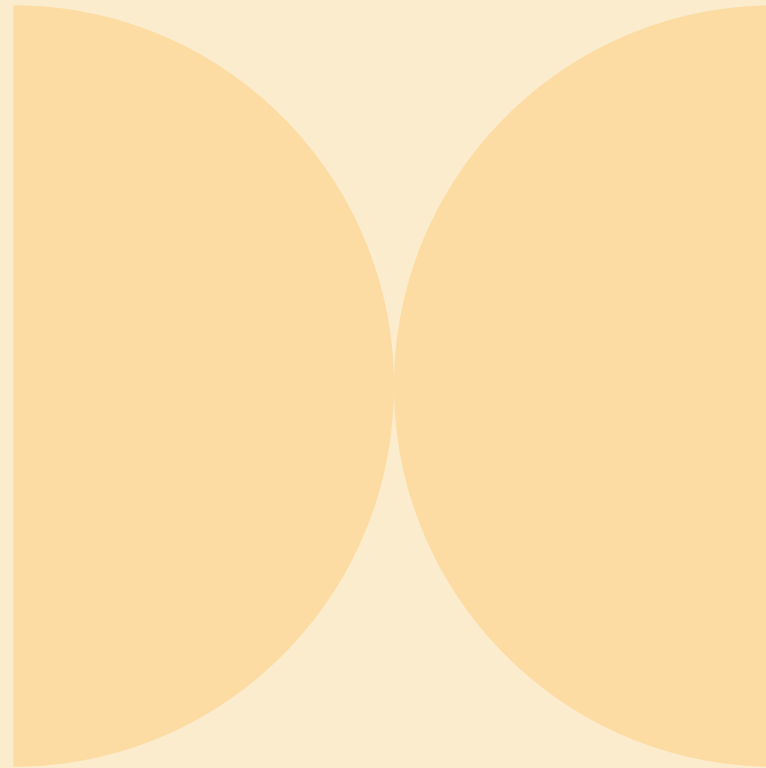
In dit hoofdstuk wordt een eerste strategische antwoord gegeven op de verschillende uitdagingen. Zo wordt er een waterinclusief landschapspark voorgesteld om overstromingen van de Dender en de wijken te mitigeren en inwoners te beschermen tegen hittegolven. Hand in hand met het terugbrengen van natte natuur wordt de geschiedenis bovengehaald. Wijkverbindingssplekken zorgen voor ontmoeting en de naadloze verbinding te voet en per fiets van de omliggende wijken met de stad.

3 RUIMTELIJKE VISIE

In het derde hoofdstuk worden de antwoorden op de uitdagingen ruimtelijk vertaald. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden zowel bepaald voor de stedelijke rand met haar wijkverbindingssplekken als het landschapspark.

4 INSPIRATIESCHETSEN

In dit laatste hoofdstuk gaat u mee op ontdekking door de mogelijke invulling van de strategische wijkverbindingssplekken.



ANALYSE

1 KLIMAAT

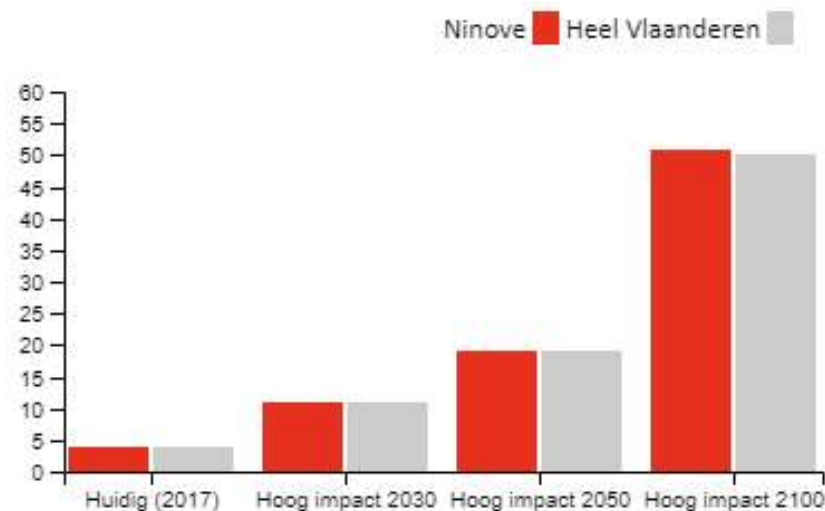
1.1 TOENAME HITTEGOLFDAGEN

De stad Ninove staat net als Vlaanderen voor een grote uitdaging inzake klimaatadaptatie en -mitigatie. In het huidige klimaat zijn er in Ninove gemiddeld vier hittegolfdagen per jaar. Bij het hoog impact klimaatscenario kan dit in 2100 oplopen tot gemiddeld 54 hittegolfdagen per jaar. Hogere temperaturen kunnen een belangrijke gezondheidsimpact hebben. Vooral hittegevoelige bevolkingsgroepen zoals jonge kinderen en ouderen ondervinden hier last en schadelijke gezondheidseffecten van. Het hitte-eilandeffect in de stad kan plaatselijk worden verholpen door straten groen en schaduwrijk in te richten.

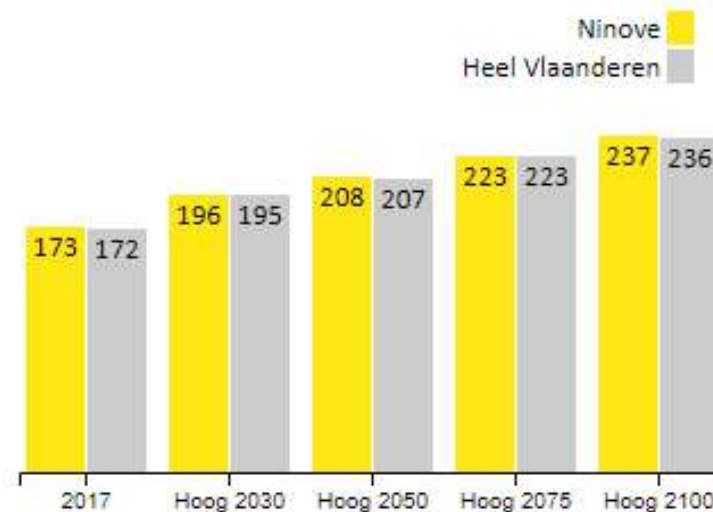
Mits het aanplanten van voldoende bomen kan het landschapspark Burchtdam een grote koelteplek vormen ten zuiden van het stadscentrum. Het beter ontsluiten van dit koeltegebied voor fietsers en voetgangers vormt een belangrijke uitdaging.

1.2 TOENAME DROOGTEDAGEN

Ook het aantal droogtedagen zal oplopen van 173 (vandaag) tot 237 in 2100. Met minder regen in de zomermaanden en meer regenval in de winter en herfst staan de grondwatertafels onder druk. Onthardingsprojecten kunnen zorgen voor meer waterinfiltratie. Ook het plaatsen van stuwen in beken kan lokaal de grondwatertafel aanvullen.



aantal hittegolfdagen per jaar (bron: klimaatportaal Vlaanderen)



aantal droge dagen per jaar (bron: klimaatportaal Vlaanderen)

2 WATER




2.1 OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

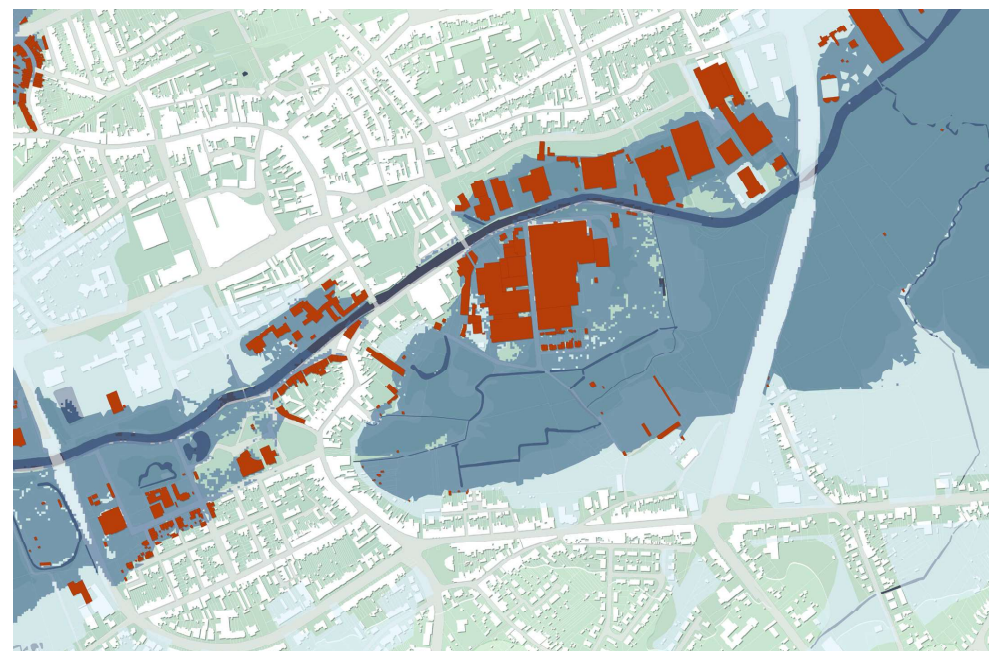
WATERTOETSKAART

In de ruime omgeving rond het projectgebied bevinden zich tal van gebouwen in effectief en deels overstromingsgevoelig gebied, gaande van individuele woningen tot appartementen, bedrijven en publieke gebouwen (zwembad, sporthal, school enz.). Binnen de afbakening van het projectgebied (zie pagina 4) gaat het voornamelijk om individuele woningen, het Moeremansgebouw, de volkstuinten en de infrastructuur van de voetbal.

Bij elk project dat in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied ligt moet een advies worden aangevraagd bij de waterbeheerder. In dit gebied spreken we over de Vlaamse Waterweg, Provincie Oost-Vlaanderen en de stad Ninove.

Binnen deze studie werden er reeds preadviezen ingewonnen, die u in volgende hoofdstukken kan lezen.

-  effectief overstromingsgevoelig gebied
-  mogelijk overstromingsgevoelig gebied
-  gebouwen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied



watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden (bron: Watertoets, VMM)



overstroming Fabelta 2002-2003 (bron: studie wateroverlast WES maart 2007)

RECENT OVERSTROOMDE GEBIEDEN

In januari 2003 en november 2010 had het gebied te kampen met zware overstromingen, waarbij het water in het oosten over de dijk van de Dender het gebied binnen kwam. Het landschapspark Burchtdam moet waterinclusief worden ontworpen, om overstromingen zoals in 2010 op te vangen.



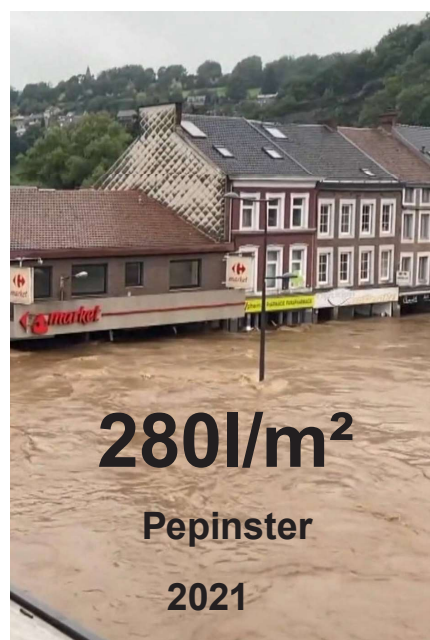
recent overstroomde gebieden (bron: VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer)

WAT MET EEN WATERBOM?

Tijdens de opmaak van dit masterplan veroorzaakte de waterbom boven de Ardennen een ware catastrofe. Het scheelde geen haartje of deze traag bewegende storm was over Vlaanderen gepasseerd. De impact van deze storm zou voor Ninove dan ook gigantisch zijn geweest. Ter vergelijking: er stortte in 2010 ongeveer 80l/m^2 uit de hemel tegenover 280l/m^2 in de Ardennen. Deze waterbom toont dat sommige waterinclusieve lokale oplossingen zoals ontharden, bufferen, infiltreren, vergroenen en niet bouwen in overstromingsgevoelig gebied niet te ver gezocht zijn, maar noodzakelijk zijn om leed bij de inwoners en bedrijven te verminderen.

 recent overstroomde gebieden

ANALYSE



overstroming Pepinster 2021
(bron: nos.nl)



overstroming Burchtdam 2010
(bron: Marius Meremans 2016)

2.2 STRATEGISCH PROJECT RUIMTE VOOR WATER DENDER

Enkel lokale maatregelen zijn niet voldoende om grote overstromingsevents aan te kunnen. Er wordt daarom op grotere schaal gekeken. Met het Strategisch Project Ruimte Voor Water Dender willen de Vlaamse Waterweg nv, het Departement Omgeving en de Provincie Oost-Vlaanderen de krachten bundelen om op korte termijn de krijtlijnen uit te tekenen voor de omgang met wateroverlast en -schaarste in de Denderstreek. Het Strategisch project werd echter nog niet afgerond tijdens de opmaak van dit masterplan, al werd er wel al afstemming gezocht. Het is evident dat de resultaten worden geïntegreerd in de vervolgstappen van dit masterplan.

Binnen het Strategisch Project worden verschillende scenario's onderzocht om het overstromingsrisico van de Dender te verlagen:

- gecontroleerd overstromingsgebied
- verdiepen bodempeil Dender
- verhogen kaaimuren Dender
- zachte verbreding (parallele stroming met de Dender).

Een eerste screening van de zachte verbreding werd reeds afgestemd binnen dit masterplan. Een zachte verbreding is een bypass van de Dender die zorgt voor een verlaging van de overstromingspeilen stroomafwaarts. Uit deze eerste screening blijkt dat het scenario van de zachte verbreding slechts beperkte peilverlagingen (6 tot 10 cm) zal opleveren aan de opwaartse rand van Ninove. Om deze peilverlagingen te realiseren moet er 30 m³/s door de bypass stromen.

Dit zou een diepte van 15 m betekenen bij een waterweg van 20 m breedte. Overstromingstechnisch is deze piste niet interessant om mee te nemen.

Echter heeft een zachte verbreding wel verschillende andere meerwaarden:

- het creëren van natte natuur door continue toevoer van water
- het creëren van een groenblauwe long voor het centrum van Ninove
- het creëren van een uitstekende paaiplaats voor bepaalde vissoorten.

We stappen af van de verbreding, maar nemen mee dat een continue aanvoer van water naar het landschapspark een meerwaarde kan betekenen voor natuurontwikkeling.



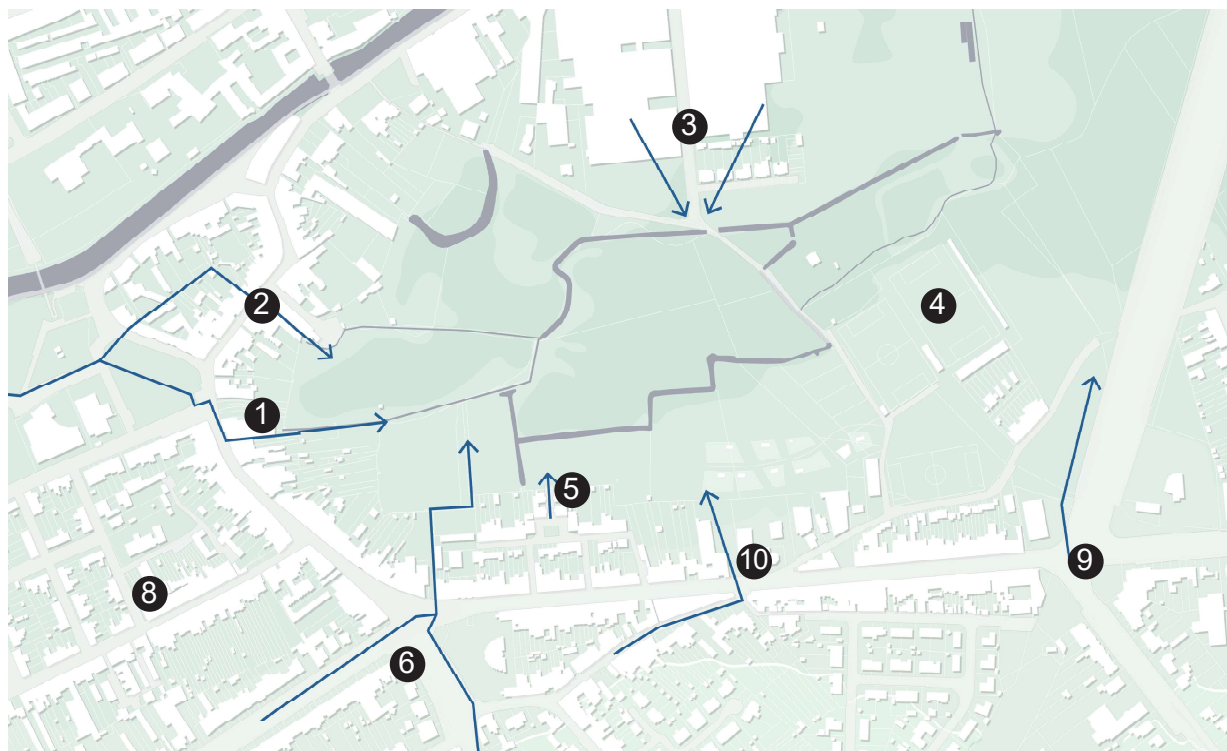
zachte verbreding

2.3 HEMELWATERPLAN (IN OPMAAK)

Er is nog geen toekomstvisie voor de riolering opwaarts van deze site (geen modellen geplande toestand) alsook geen hemelwaterplan ter beschikking. De opmaak van het hemelwaterplan van Ninove is gepland binnen afzienbare tijd. Hierbij zal de visie van deze site in detail worden bekeken. Aangezien er dus nog vele factoren niet gekend zijn, wordt er in dit landschapspark ingezet op maximale buffering van hemelwater. Er dient dus een maximaal volume te worden voorzien voor de buffering van verharde oppervlakte opwaarts de site. Dit kan naderhand worden bijgesteld (meer of minder).

Op de leidingen die momenteel naar Burchtdam afstromen zijn er volgens het ICM model ongeveer 3.670 inwonersequivalent (IE)¹ gekoppeld. De meeste riolering is gemengd. Slechts 35 IE zijn aangesloten op een gescheiden riolering.

1. Ter hoogte van Brusselstraat nr 6 wordt regenwater vanuit het Stadspark doorgestuurd naar de Burchtdamparksite (Ouden Dender). De configuratie van deze RWA leidingen is niet goed gekend. Er werd een camera inspectie besteld die hopelijk meer duidelijkheid zal geven. Ter hoogte van nr 6 is er een overstort waardoor bij zware buien overstortwater in de Doorekensbeek terecht komt. Ook ter hoogte van Vaartweg nr 5 is er een overstort.
2. Via Burchtdam 1 (oude beekoverwelving) komt regenwater van het stadspark naar de Burchtdamsite. Op deze doorsteek is vuil water aangesloten.
3. De Fabeltasite watert volgens het model rechtstreeks af naar de Doorekensbeek. Volgens het model is er 5 ha straatoppervlakte en 4,24 ha dakoppervlakte aangesloten. Een herbesteding voor deze site wordt herbekeken.
4. De kantine van de voetbalclub in de Burchtdamsite loost momenteel nog in de gracht rondom de voetbalterreinen (groene cluster).



schematische weergave hemelwaterafvoerstromen richting Burchtdampark (juni 2021)

¹ Een inwonersequivalent (IE) is de gemiddelde hoeveelheid afvalwater die één persoon per dag produceert. Hiervoor wordt een waarde van 150 liter per inwoner per dag aangenomen. (bron: Aquafin)

5. Ter hoogte van de Achturenstraat is er nog een knelpunt dat lozing van een 40-tal IE meldt richting Burchtdamparksite. Dit knelpunt zou makkelijk af te koppelen zijn.
6. Het kruispunt van de Leopoldlaan en de Edingsesteenweg werd in 2010 heraangelegd. Hierbij werd een gescheiden stelsel voorzien voor ± 105 IE met een buffering van 397 m^3 (volgens oude buffervoorwaarden) in de Burchtdamsite. In de Edingsesteenweg loopt de RWA leiding opwaarts door tot aan nr. 89. Hier sluit een grachtinlaat en een grote onverharde oppervlakte aan op het RWA systeem. Merk op dat er vermoedelijk nog heel wat huizen aan de oostkant van de Edingsesteenweg op deze RWA leidingen zijn aangesloten en zo in de Burchtdamparksite terecht komen. In het project werd $2,7$ ha verharde oppervlakte afgekoppeld van de gemengde leiding en aangesloten op het RWA systeem. Opwaarts zit nog $3,7$ ha onverharde oppervlakte aangesloten.

Op middellange termijn zijn er nog een aantal projecten gepland:

7. In deze legislatuur zal AWV in de Elisabethlaan (Dender tot Pollarebaan) werken. Later plant AWV de Leopoldlaan heraan te leggen (timing AWV onzeker). Ninove voorziet mee te gaan met AWV om de riolering aan te pakken. Er zal hier dus een gescheiden stelsel voorzien worden waarvan een deel waarschijnlijk bijkomend gebufferd zal moeten worden in de Burchtdamsite. Het gaat hier om een extra oppervlakte van $\pm 0,9$ ha die aangesloten zal worden richting de Burchtdamsite.
8. Op middellange termijn zal ook de Pollarewijk aangepakt worden. Er zal een klimaatadaptieve wijk voorzien worden (zie FRAMES project) waarbij een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Buffering zal gebeuren in grachten en wadi's. De doorvoer kan eventueel naar de vijver in het Stadspark gestuurd worden. De doorvoer van deze vijver kan voorzien worden richting Burchtdampark waar het water gebufferd wordt.
9. In het project van de Tramstation, dat voorzien is voor deze legislatuur, zal een deel van het regenwater gebufferd worden ten westen van de Koning Boudewijnlaan. De doorvoer van deze buffering is voorzien richting de Doorekensbeek. Voorlopig wordt ongeveer $0,4$ ha verharde oppervlakte richting een buffergracht ten westen van de Koning Boudewijnlaan gestuurd.
10. Op middellange termijn zou de RWA van de wijk Klein-Brabant kunnen worden afgekoppeld naar het Burchtdampark via een doorsteek ter hoogte van de Brusselsteenweg. Hiervoor moet eerst een RWA leiding worden aangelegd in de straat.

Op lange termijn kan er maximaal worden verwacht dat er 26 ha dakoppervlakte en 19 ha straatoppervlakte richting de Burchtdampark-site kan worden afgekoppeld.

- Dit is een maximaal scenario waarbij alle woningen volledig (100%) kunnen worden afgekoppeld. Dit is echter niet realistisch, gezien de grote hoeveelheden gesloten bebouwing.
- Indien er wordt gerekend met een meer realistische (maar waarschijnlijk ook onderschatte) waarde van 50% afkoppeling van de woningen (omdat er veel gesloten bebouwing is), kan er 32 ha aangesloten worden.
- In het huidige systeem is momenteel al $11,9$ ha afgekoppeld.
- Op basis van een buffervoorwaarde van $430 \text{ m}^3 / \text{ha}$ wordt het buffervolume begroot op 19.400 m^3 en 13.900 m^3 voor respectievelijk 100% en 50% afgekoppelde woningen.

	100 % AFGEKOPPELD	50% AFGEKOPPELD
afstroomoppervlakte	45 ha	32 ha
te bufferen volume	19.400 m^3	13.900 m^3
oppervlakte bufferzone (0,5 m diep)	38.800 m^2	27.800 m^2

2.4 FRAMES

UITGANGSPUNTEN

Sinds september 2016 vormen de Provincie Oost-Vlaanderen en Universiteit Gent de Belgische partners van het Europese Interreg-project FRAMES. Het project werkt aan een meerlaagse waterveiligheid, waarbij schade door overstromingen maximaal wordt beperkt door een mix van infrastructurele maatregelen, ruimtelijke instrumenten en paraatheid.

Binnen het FRAMES-project werd de valleiwijk Ninove-Zuid aangeduid als een pilotcase. Ninove-Zuid is een valleiwijk met een groot openruimtegebied dat onlangs is vastgelegd als signaalgebied. Een aanzienlijk deel van de wijk ligt in overstromingsgebied en in 2010 hebben er grootschalige overstromingen plaatsgevonden.

Er wordt voorgesteld om de Dender aan het stadspark en aan de Burchtdam meer ruimte te geven door de alarmpeildijken inwaarts te plaatsen. Voor het gebied achter de alarmpeildijken wordt een watersysteem volgens drie strategieën voorgesteld, waarbij een deel van het Burchtdamgebied als noodbuffer dient.

1. transformatie van de straten in de wijk

De vaak volledig verharde straatprofielen bieden mogelijkheden voor een geïntegreerd profiel waarin landschapselementen, de zwakke weggebruiker en waterberging een centrale rol krijgen. Hierdoor wordt de afstroom van water bij regenbuien vertraagd en wordt het water vastgehouden.

2. waterzuivering en doorstroom richting Burchtdam verbeteren

De doorstroom van hemelwater uit de Pollarewijk richting Burchtdam kan een voorbeeldproject zijn van hoe water in open bedding ook binnen de stad een plaats krijgt. Uiteraard worden idealiter op lange termijn alle straten verbonden met de bufferingszone om lokale wateroverlast zoveel mogelijk tegen te gaan.

3. Burchtdam als waterbufferend natuurpark

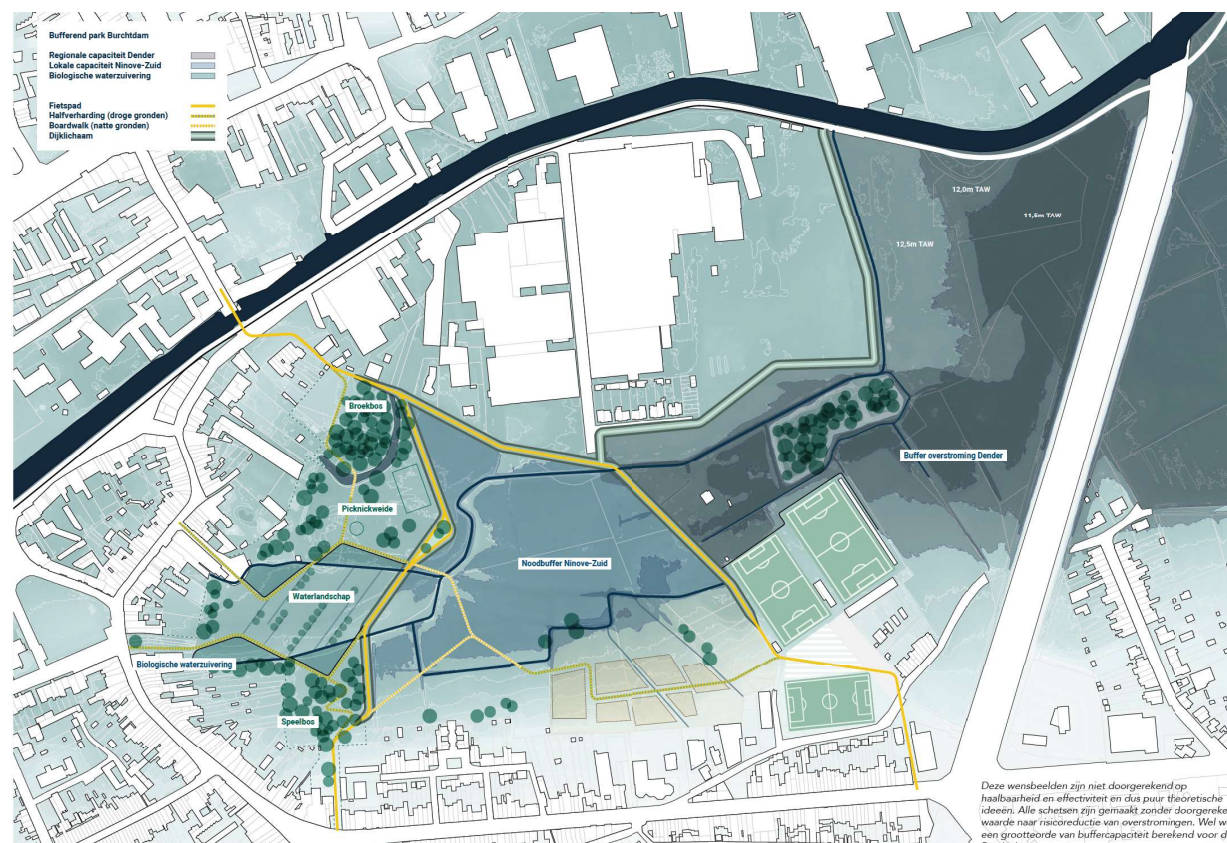
Het waterbufferend park dient ervoor om in natte periodes het water vast te houden wanneer het niet richting de Dender kan stromen. Bovendien is het park ook een potentieel waterreservoir in tijden van droogte. Daarbovenop krijgt het park ook een luwe, recreatieve functie voor de hele stad.

Het waterbufferend natuurpark wordt gestructureerd door twee dijklichamen ter hoogte van de voetbalvelden en langsheen de motte. Deze dijklichamen dienen tegelijk ook als recreatieve en functionele fietsverbindingen.

Tussen de dijklichamen ontstaan er drie zones met elk hun eigen functie:

- De westelijke zone wordt ingericht als zuiverend parklandschap met een recreatieve en educatieve functie. Deze zone kan enkel overstromen door extreme buien.
- De oostelijke zone wordt ingericht als overstromingsbuffer voor de Dender.
- Centraal ontstaat er een zone die wordt aangelegd als wijkbuffer om het huidige afstromend water uit de wijk te bufferen.

Binnen het Strategisch Project Ruimte Voor Water Dender wordt onderzocht of het nog noodzakelijk is om een overstromingsvlakte voor de Dender te voorzien en of er al dan niet kan worden gewerkt met verhoogde kaaimuren om het binnengebied overstromingsvrij te houden.



raamwerk bufferend park Burchtdam (bron: FRAMES)

BUFFERCAPACITEIT AFSTROMEND WATER

Binnen het FRAMES-project werd nagegaan hoe de straten kunnen worden afgekoppeld, waarbij het hemelwater zou worden afgevoerd naar de centrale zone van het Burchtdampark. Hierbij werd bondig nagegaan welk volume afstromend water zal kunnen worden geborgen in deze zone.

Volgens de berekening zou de totale oppervlakte van het Burchtdampark (351.420 m²) voldoende groot moeten zijn om zowel het water vanuit de hele wijk te bufferen, alsook voor andere functies te worden ingericht zoals een overstromingsvlakte voor de Dender en een zachte verbinding tussen de Brusselsesteenweg en de Denderkaai.

De verharde en onverharde oppervlakken die afstromen naar deze zone worden begroot op 27,49 ha. Rekening houdend met een opgelegde buffereis van 430 m³/ha geeft dit een minimaal te bufferen volume van 11.822 m³. Om het afstroomgebied te bufferen is er een bufferzone van 23.644 m² (0,5 m diep) nodig. Binnen het wensbeeld is er een ruimere bufferzone van 67.000 m² ingetekend.

FRAMES IN RELATIE MET HET HEMELWATERPLAN

Volgens de eerste berekening van het hemelwaterplan blijkt de berekening van het te bufferen volume binnen het FRAMES-project een onderschatting te zijn. Anderzijds blijkt de reeds ingetekende bufferzone ruim voldoende te zijn om al het water te bufferen.

In ons ontwerp gaan we uit van het maximaal scenario (100 % afkoppeling) binnen het hemelwaterplan en rekenen we met een te bufferen volume van 19.400 m³.




	FRAMES	hemelwaterplan
afstroomoppervlakte	27,49 ha	32 / 45 ha
te bufferen volume	11.822 m ³	13.900 / 19.400 m ³
noodzakelijk oppervlakte bufferzone (0,5 m diep)	23.644 m ²	27.800 / 38.800 m ²
ingetekend oppervlakte bufferzone	67.000 m ²	/

2.5 SIGNAALGEBIED

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (bijvoorbeeld woon-uitbreidingsgebied, industriegebied enz.) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. ¹

Het projectgebied is grotendeels aangeduid als signaalgebied. Dit signaalgebied werd opgedeeld in drie zones:

1. zuidelijk deel: grens BPA Burchtdam tussen bedrijventerrein en park/recreatie
2. noordwestelijk deel: ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (Fabeltasite, brownfield)
3. noordoostelijk deel: niet ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (greenfield).

-  effectief overstromingsgevoelig gebied
-  mogelijk overstromingsgevoelig gebied
-  signaalgebied

¹ <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden>



afbakening signaalgebied (bron: VMM)





effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden binnen signaalgebied (bron: VMM)

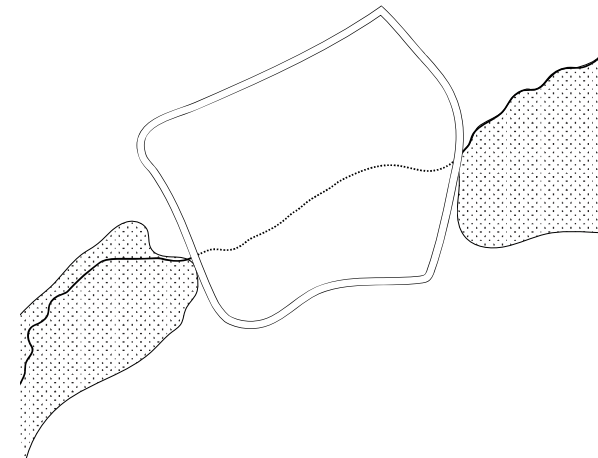
3 ECOLOGIE

Het projectgebied wordt gekenmerkt door verschillende biologisch waardevolle elementen, zoals populieren, bomenrijen met knotwilgen, cultuurgraslanden, houtkanten enz. Ondanks de verschillende biologische waardevolle elementen, vormt Ninove vandaag een bottleneck in het Denderlandschap. De verstedelijking zorgt voor een forse knip in het watersysteem van de ecologisch waardevolle Dendervallei.

Om een adequaat antwoord te kunnen bieden op ecologische opgaves, moet het projectgebied niet worden vernauwd tot het gebied achter Burchtdam, maar worden gezien als een doorlopend landschap langsheen de Dender. Door te werken op grotere schaal, kan de biodiversiteit worden verhoogd en het gebied worden verbonden met de aanwezige VEN en IVON gebieden in het oosten.

 biologisch waardevolle gebieden

 VEN en IVON gebieden



Ninove als bottleneck in het water- en landschapssysteem

(bron: FRAMES)



biologische waardering, VEN en IVON gebieden

4 ERFGOED

Ninove is net zoals andere Dendersteden, die ontstonden rond de 11de eeuw, gelegen langs de Dender. Om scheepvaart doorheen de hele stad mogelijk te maken, werden verspreid over de stad verschillende sluizen aangelegd om ervoor te zorgen dat het waterpeil hoog genoeg bleef. Dankzij deze connectie met het water, kon de stad uitbreiden aan de linkeroever van de Dender.

De groei van de stad, zorgde er echter ook voor dat de verbondenheid met de Dender werd opgegeven: kanalen werden overwelfd, de Dender werd een achterkant enz. Als gevolg hiervan werd het gebied steeds droger. Het ooit aaneengesloten meersengebied veranderde doorheen de tijd steeds meer naar een landbouwgebied met natte graslanden en populieren. Hierdoor vormt Ninove en het landschapspark Burchtdam, zoals eerder aangehaald, vandaag een bottleneck in het Denderlandschap en zorgt de verstedelijking voor een forse knip in het watersysteem van de ecologisch waardevolle Dendervallei.

De grote recreatieve druk die zich voordoet op het gebied, zorgt er bijkomend ook voor dat het gebied steeds meer versnipperd raakt en de overblijvende natuur steeds kleinschaliger wordt. Het historische meersenslandschap komt hierdoor ook steeds meer onder druk te staan.

Een uitdaging ligt in het herstellen van het historische meersensysteem op een hedendaagse manier.



Ferraris kaart (1777) met meersenslandschap in het noorden en akkers/kouters in het zuiden (bron: Koninklijke Bibliotheek van België)








luchtfoto huidig gebruik

Rond het projectgebied zijn er nog tal van andere erfgoed-elementen terug te vinden. Zo herbergt het gebied verschillende waardevolle en beeldbepalende gebouwen zoals herenhuizen, burgerhuizen en stadswoningen langsheen Burchtdam.

Buiten dit waardevol bouwkundig erfgoed, is de site ook een belangrijke locatie voor de geschiedenis van Ninove. Wanneer de graaf van Vlaanderen in de 11de eeuw het gebied tussen Schelde en Dender in handen kreeg, kwam Ninove op de grens tussen Vlaanderen en Brabant te liggen. De stad ontwikkelde zich tussen de versterkte Motteburcht in het zuiden en de invloedrijke Norbertijnerabdij in het noorden.

Deze historische Motteburcht bevindt zich nabij het huidige Paul De Montplein en is doorheen de jaren verschillende keren getransformeerd. De historische Motteburcht met gracht is niet meer zichtbaar, maar een archeologische evaluatie en waardering heeft aangetoond dat er ondergronds nog restanten van de historische burcht aanwezig zijn.

-  beschermd monument
-  beschermd stads- of dorpsgezicht
-  beschermd cultuurhistorisch landschap
-  vastgesteld bouwkundig erfgoed
-  vastgestelde archeologische zone



erfgoedatlas (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed)



reconstructietekening van een motte op basis van archeologische waarnemingen (bron: archief J. De Meulemeester, Agentschap Onroerend Erfgoed)

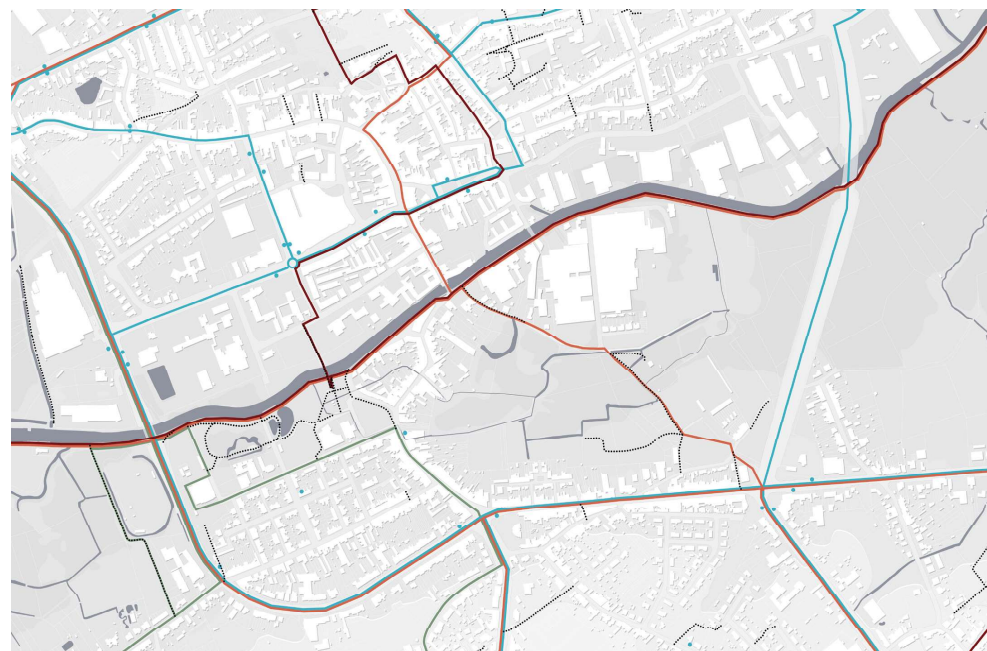
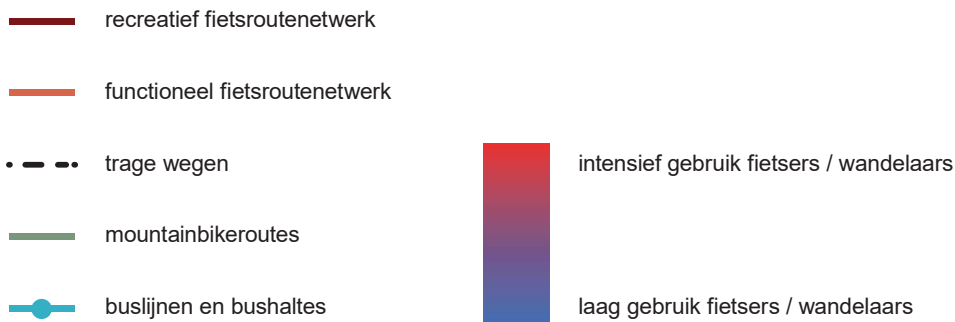
5 MOBILITEIT

5.1 TRAGE WEGGEBRUIKERS EN OPENBAAR VERVOER

Ten noorden van het projectgebied loopt de Dender met het jaagpad. Dit jaagpad is een belangrijke oost-west schakel binnen het fietsnetwerk en zorgt ervoor dat het landschapspark Burchtdam rechtstreeks verbonden is met Geraardsbergen en Denderleeuw / Aalst.

Om het landschapspark te kruisen van noord naar zuid rijdt volgens de strava heatmap het meeste fietsverkeer door de Burchtdam en Brusselstraat en in minder mate door de trage weg tussen Fabriekstraat en Denderstraat. Meerbekeweg is voor vele fietsers te smal om door te rijden.

Het projectgebied is gelegen op 10 - 15 minuten van het station van Ninove. Hier is ieder uur een rechtstreekse verbinding naar Brussel en Aalst. In het zuiden wordt het projectgebied ontsloten door een buslijn naar Brussel.



netwerk van fiets- en wandelpaden



intensiteit gebruik fietsers / wandelaars







5.2 MOBILITEITSPLAN

In 2018 is er een nieuw mobiliteitsplan voor de stad Ninove opgesteld. Binnen dit mobiliteitsplan wordt het centrum als verkeersluwe zone ingericht. Via invalssassen (Mallaardstraat en Centrumlaan) wordt het verkeer vanaf de gewestwegen naar randparkings gebracht en wordt doorgaand verkeer uit het centrum gemeden. Deze visie is nog niet geïmplementeerd op het terrein.

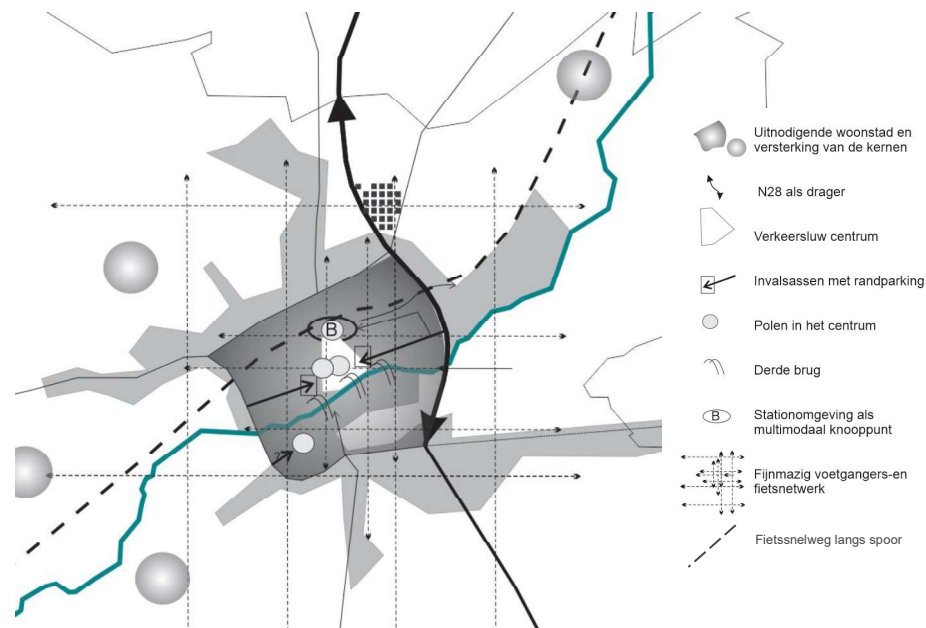
Om de parkeergelegenheid te rationaliseren voerde de stad een bezettingstudie van de parkeerpleinen op Dr. Frans Hemmeryckxplein en Paul de Montplein uit. Hieruit blijkt dat:

- Dr. Frans Hemmeryckxplein de grootste bezetting kent op zaterdagvoormiddag, maar nooit volzet is
- Paul de Montplein de grootste bezetting kent tijdens de werkuren, maar ook nooit volzet is.

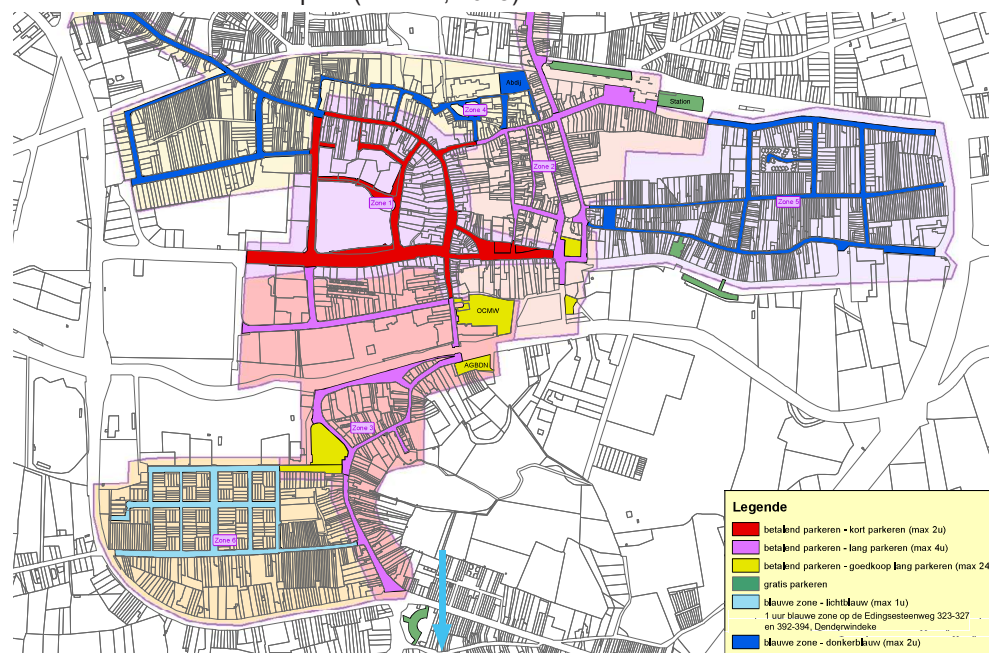
Het ontharden en verkleinen van de parkings zou bijgevolg geen negatief effect hebben op de parkeerdruk.

-  betalend parkeren - kort parkeren (max. 2 u.)
-  betalend parkeren - lang parkeren (max. 4 u.)
-  betalend parkeren - goedkoop lang parkeren (max. 24 u.)
-  gratis parkeren
-  blauwe zone - lichtblauw (max. 1 u.)
-  blauwe zone - donkerblauw (max. 2 u.)

ANALYSE



beleidsscenario mobiliteitsplan (Arcadis, 2018)



bestaande publieke parkings in de buurt van Burchtdam / Brusselstraat

5.3 BARRIÈREWERKING

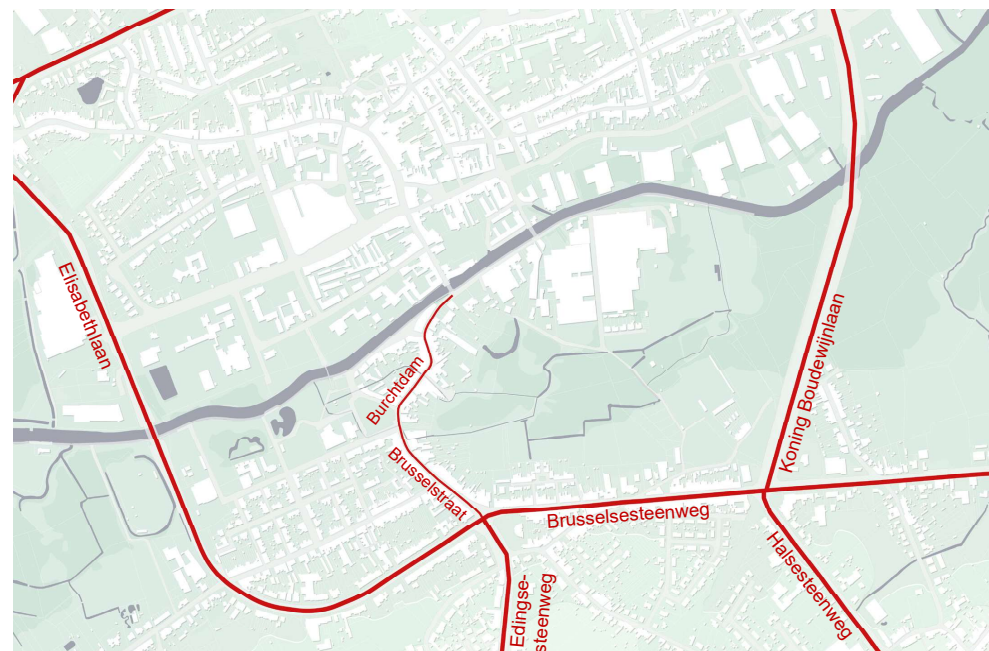
Het hoge aandeel auto's en vrachtwagens in de modal split zorgt voor een grote verkeersdruk op het lokale en bovenlokale verkeersnetwerk. De overstekbaarheid van Brusselsesteenweg is zeer laag door het beperkt aantal oversteekplaatsen en het vele verkeer. Ook de inrichting voor de fiets en wandelaar is niet conform en onveilig. Het nauwe straatprofiel zorgt daarnaast voor een urban street canyon effect waarbij slechte luchtkwaliteit blijft hangen. Burchtdam en Brusselstraat kennen hetzelfde luchtkwaliteitsprobleem. Daarnaast zorgt het vracht- en autoverkeer in deze straten ook voor onveilige situaties voor fietsers en wandelaars.

Het verminderen van het doorgaand verkeer op Burchtdam en Brusselstraat is een belangrijk actiepoint om de verkeersleefbaarheid en veiligheid te garanderen. Daarnaast noopt de herinrichting van de Brusselsesteenweg zich op.

Koning Boudewijnlaan en Elisabethlaan kennen dezelfde inrichtingsproblemen. Ze vormen echter ook een ecologische en landschappelijke barrière door de grondlichamen van de brughoofden.

 bovenlokale verkeersbarrière

 lokale verkeersbarrière



barrièrewerking



Brusselsesteenweg

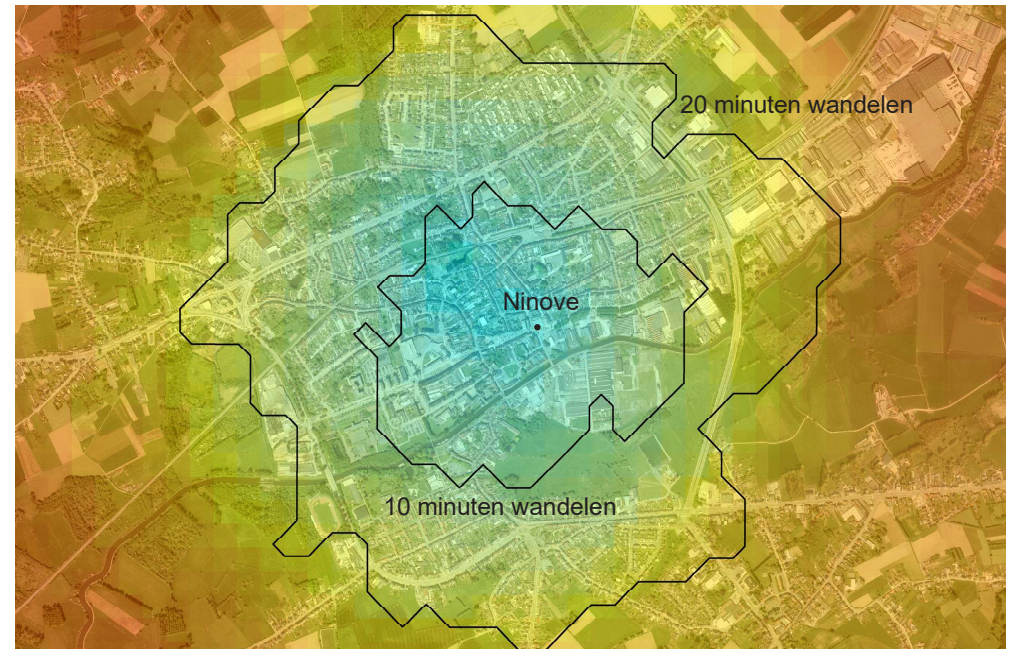


Burchtdam

5.4 '15 MINUTEN STAD'

Om af te stappen van het hoge autogebruik kan de stad Ninove inzetten op een fiets- en wandelvriendelijke binnenstad. Dit stimuleert Ninovieten om voor lokale verplaatsingen de auto te laten staan. Ninove is door haar compactheid een ideale 15 minuten stad. Binnen de 15 minuten stad zijn alle dagelijkse noden bereikbaar op een kwartier afstand van de voordeur, met de (elektrische) fiets, te voet of het openbaar vervoer.

Het landschapspark ligt binnen deze 15 minuten stad. Ingrepen in de toegankelijkheid van dit park kunnen daarbij een impact hebben op de betere bereikbaarheid voor fietsers en wandelaars binnen de stad.

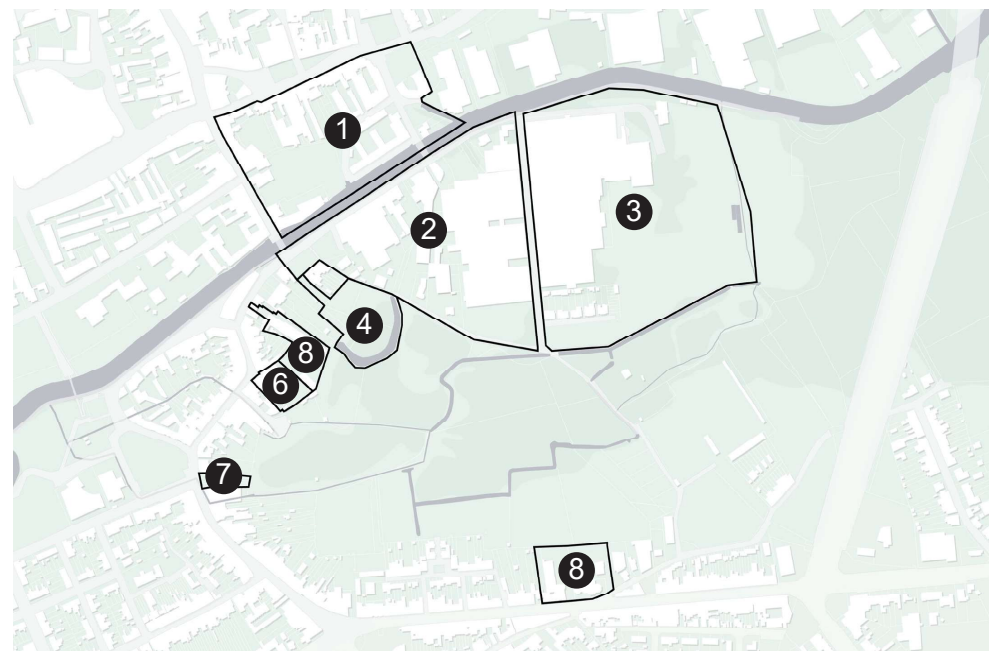


walkability stad Ninove (bron: Vlaams Instituut Gezond Leven, departement Omgeving i.s.m. VITO)



7 ONTWIKKELINGEN

Binnen en rondom het projectgebied van het masterplan Burchtdam liggen tal van projecten die in planontwikkeling, uitvoering of opstart zijn. Het is belangrijk dat het landschapspark en de stedelijke rand rekening houden met deze projecten en ze inspireert. Naast de verschillende projecten zijn er ook nog een aantal onbebouwde percelen met een strategische locatie rondom het landschapspark Burchtdam. Sommige van deze locaties zijn ideaal geschikt als wijkverbindingsplek. Ze liggen namelijk op het scharnier van het park en de bestaande wijken en kunnen nog sterk transformeren.



situering projecten en strategische locaties



situering projecten en strategische locaties

- ① RUP Inghelantsite
- ② technische dienst - brandweer - Paraphanesite
- ③ PRUP 'Nieuwe stedelijke wijk'
- ④ motteburcht
- ⑤ Moeremanssite
- ⑥ Kloostersite
- ⑦ Parklaan
- ⑧ Brusselsesteenweg

7.1 RUP INGHELANTSITE

In het voorjaar van 2021 werd de richtnota voor het RUP Inghelantsite opgemaakt. Het betreft de zone tussen Burchtstraat - Graanmarkt - Oude Kaai - Désiré De Bodtkaai op de linkeroever van de Dender. Deze richtnota geeft de belangrijkste randvoorwaarden voor de toekomstige herontwikkeling van de Inghelantsite weer.

Onderstaande krachtlijnen komen aan bod:

- een attractieve waterkant die stad en rivier samenbrengt
- een royale stadstuin, met hoge verblijfs- en belevingswaarde
- slimme mobiliteit in een duurzame stad
- de erfenis bepaalt wat we nieuw doen
- de juiste activiteit op de juiste plek
- een stedelijk woonprogramma met structuur en samenhang.

Op deze manier ontstaat er een synergie tussen nieuwe stedelijke functies en een groen dooraderd gebied.

7.2 TECHNISCHE DIENST - BRANDWEER - PARAPHANESITE

Ten zuiden van de Dender en de Inghelantsite bevindt zich de site van de technische dienst van de stad Ninove, de brandweer en Paraphanesite. Bij een herlokalisatie van de technische dienst en de brandweer en een stopzetting van de activiteiten op de Paraphanesite, vormt dit gebied een strategische locatie voor nieuwe ontwikkelingen tussen het stadscentrum en het toekomstig landschapspark Burchtdam.



mogelijk inrichtingsscenario Inghelantsite (bron: PLAN+ bvba)



huidige inrichting technische dienst - brandweer - Paraphanesite (bron: SOLVA)

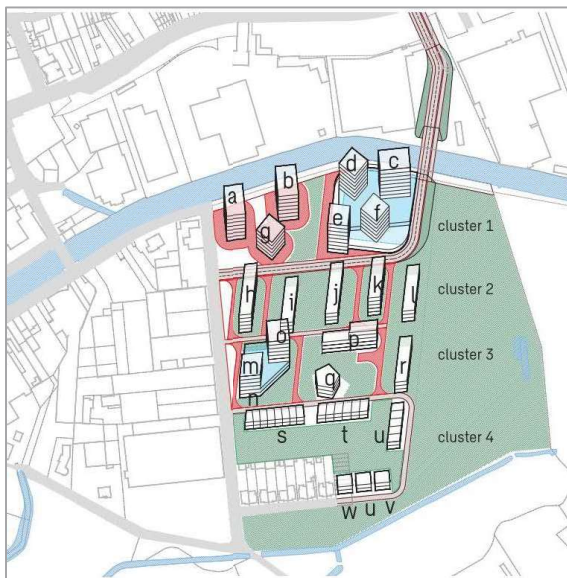
7.3 PRUP 'NIEUWE STEDELIJKE WIJK 'BURCHTDAM' TE NINOVE'

In 2005 sloot de Fabeltafabriek haar deuren. Ooit werkten hier 600 mensen, maar vandaag staat er enkel nog een grotendeels lege loods. De grote oppervlakte van de Fabeltasite en de strategische ligging vlakbij het stadscentrum bieden heel wat mogelijkheden op vlak van stedelijk en klimaatbestendig wonen en ecologie.

Momenteel zijn er drie verschillende mogelijke scenario's die in een PRUP worden behandeld. In de drie scenario's wordt steeds gewerkt met een bijkomende brug over de Dender.

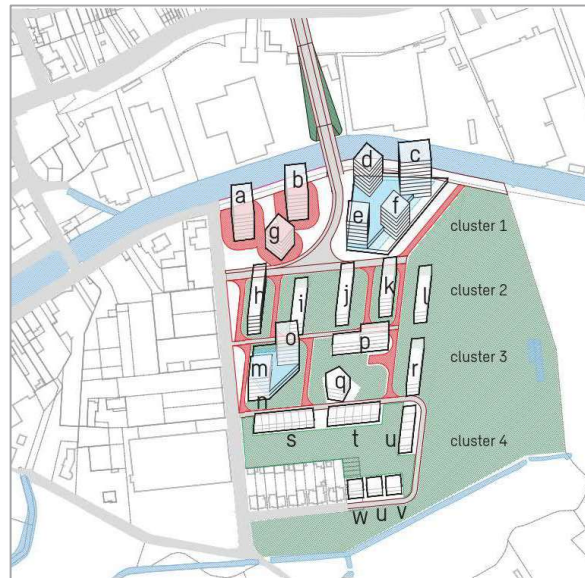


huidige inrichting Fabeltafabriek (bron: SOLVA)

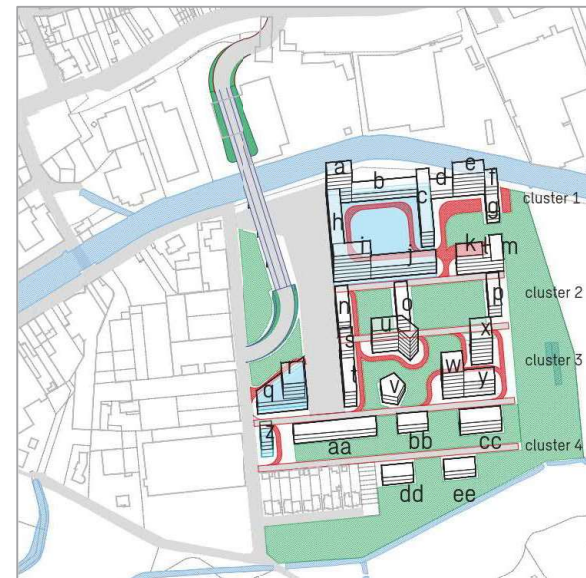


Scenario 1

mogelijk scenario's (bron: Sweco)



Scenario 2



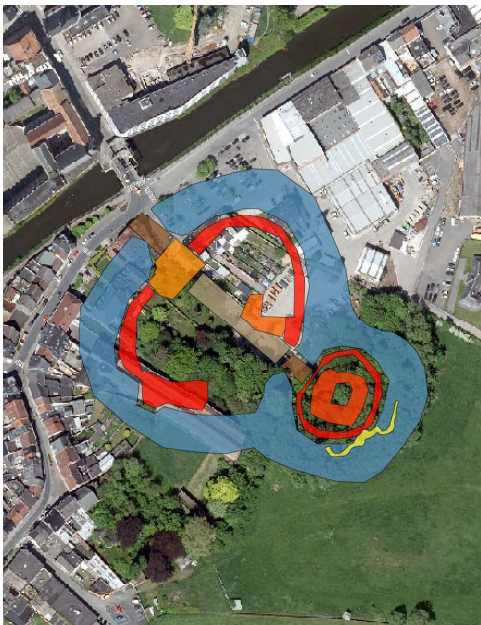
Scenario 3

7.4 HISTORISCHE MOTTEBURCHT

Ter hoogte van Paul de Montplein ligt de site van de historische motteburcht. Vandaag wordt de site deels ingenomen door de technische dienst van de stad Ninove. Bij het verdwijnen van de technische dienst, vormt deze site een strategische locatie voor het verbinden van het stadscentrum van Ninove met het toekomstig landschapspark Burchtdam.

De projectie van de Deventerkaart op de site toont de achtvormige ringgracht en de twee burchteilanden. Voor meer gedetailleerde historische informatie kan teruggegrepen worden naar het archeologische onderzoek ¹. Bij de inspiratieschetsen, verder in deze bundel, wordt aangegeven hoe deze wijkverbindingssplek zich kan ontwikkelen.

¹ bron: Herremans, D., ea. (2018). Archeologische evaluatie en waardering. De burcht van Ninove (Oost-Vlaanderen)



projectie Deventerkaart (links) en atlas der buurtwegen (rechts) op huidige situatie



huidige recyclagepark stad Ninove



poort tot recyclagepark aan Paul De Montplein



huidige inrichting motteburcht (bron: SOLVA)

7.5 MOEREMANSSITE

Het stadsbestuur van Ninove is eigenaar van de zogenaamde Moeremanssite. Het gaat om een voormalige textielfabriek van de familie Moeremans, gelegen Burchtdam 2 - 6, die in tweede bouwlijn gesitueerd is. De stad heeft de ambitie om het gebouw multifunctioneel te herbestemmen met een mix aan publieke en private functies. Momenteel loopt een onderzoek naar de mogelijke herbestemming van het gebouw. Bij voorkeur wordt hier een mix van functies gecreëerd waarin onder meer volgende activiteiten een plaats kunnen krijgen: bedrijventrum, woongedeelte, lokaalmarkt, MICE (meetings, incentives, conventions en exhibitions/events), horeca enz. Wat de omgeving rondom het gebouw zo interessant maakt is de hortus conclusus. Een ommuurde tuin met overhangende bomen. Dit effect moet behouden blijven in elke ontwikkeling. Daarnaast vormt de relatie van de Moeremanssite met de Motteburcht in de toekomst een grote troef. De Moeremanssite en haar omgeving worden dan ook geselecteerd als wijkverbindingsplek.

7.6 SOCIAAL WOONPROJECT VOORMALIGE KLOOSTERSITE

Op de voormalige kloostersite tussen de Moeremanssite en Paternostergang, kadastraal gekend als sectie B nr. 1337D plant de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek een sociaal woonproject. Hierbij moet met tal van randvoorwaarden rekening worden gehouden (zie uitleg wijkverbindingsplekken) waaronder het behoud van de hortus conclusus, aangezien de bomen op perceel van de voormalige kloostersite het hortus conclusus effect genereren. Het project is nog niet vergund.



Moeremans- en Kloostersite met daartussen de hortus conclusus (bron: SOLVA)



huidige binnentuin Moeremansgebouw (bron: SOLVA)



huidige doorgang ter hoogte van Burchdam 44 - 44A



Moeremansgebouw (bron: SOLVA)



huidig gebouw Kloostersite

7.7 ONBEBOUWDE PERCELEN TER HOOGTE VAN PARKLAAN

Op het kruispunt van Parklaan en Brusselstraat / Burchtdam wordt de huizenrij onderbroken. Deze strategische opening is in eigendom van de stad en biedt de enige rechtstreekse verbinding tussen het stadspark en het landschapspark. We selecteren deze plek als wijkverbindingsplek.

De wachtgevels van de aanpalende panden nodigen uit om aan te bouwen, al is dit niet de bedoeling. De visuele, landschappelijke, hydrologische en recreatieve verbinding is cruciaal om open te houden. In het hoofdstuk visie en inspiratieschetsen doen we uitspraak over de mogelijke invulling van dit gebied.



Stadspark en landschapspark zijn visueel verbonden (bron: Google Streetview)



huidige inrichting onbebouwde percelen ter hoogte van Parklaan

7.8 BRUSSELSESTEENWEG

Ter hoogte van het kruispunt Brusselsesteenweg - Denderstraat, grenzend aan begrafenisondernemer De Deyn, bevindt zich een open ruimte met omliggend een handelspand, een loods en een conciërgewoning. De site vormt een strategische locatie tussen Brusselsesteenweg en het toekomstige landschapspark. Verder in de bundel wordt er meer uitspraak gedaan over deze toekomstige wijkverbindingsplek.

Een belangrijke randvoorwaarde bij de uitwerking van deze wijkverbindingsplek is de openbare weg van Brusselsesteenweg richting het toekomstig landschapspark, zoals aangegeven in het BPA Burchtdam 15a.



huidige inrichting wijkverbindingsplek Brusselsesteenweg



huidige inrichting wijkverbindingsplek Brusselsesteenweg (bron: Google Streetview)

