



Participatieverslag PRUP Stedelijke wijk Burchtdam te Ninove

Formeel verslag participatiemoment

03/07/2018

Synthese

Na een intensief voortraject met een sterke focus op participatie, is de procedure opgestart voor de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor de Fabeltasite en Burchtdamsite in Ninove. Dit participatieverslag bevat een overzicht van het participatiemoment dat de Provincie heeft georganiseerd op 3 juli 2018. Er was een infomarkt met mogelijkheid tot interactie doorlopend open van 17 tot 20 uur. Om 18u30 volgde een korte presentatie met de kernboodschap. De doelstellingen waren informeren en sensibiliseren met als participatiegraad raadplegen. De doelgroep was zo breed mogelijk. Uiteindelijk hebben 17 personen het participatiemoment bezocht. In het verslag staat een overzicht van alle verzamelde input. De focus lag vooral op de thema's mobiliteit, wateroverlast, programmaniveau en het groengebied.

Fotoverslag



©Provincie Oost-Vlaanderen



©Provincie Oost-Vlaanderen



©Provincie Oost-Vlaanderen



©Provincie Oost-Vlaanderen

Beschrijving participatiemoment

Voortraject

Tijdens het voortraject lag de focus op visievorming, ontwerpend onderzoek en participatie.

In 2015 organiseerden de partners tijdens de Autovrije Zondag een interactieve infomarkt. Nieuwsgierige Ninovieters kwamen een kijkje nemen in de Fabriekstraat. Daar konden passanten vragen stellen en ideeën geven over de toekomst van het gebied. Doelstelling van dat moment was ruchtbaarheid geven aan het project en mensen informeren.

In 2017 volgde de 2^e fase van het participatietraject. Alle nieuwsgierigen konden tijdens de jaarlijkse nieuwjaarsreceptie meer info krijgen over het project en over het ontwerpend onderzoek. Daar werd het stadsdebat aangekondigd. In februari gingen we tijdens het stadsdebat in debat met de Ninovieter over verschillende thema's: wonen, architectuur, mobiliteit, openbaar domein, duurzaamheid en klimaatgezondheid. Doelstelling van het stadsdebat was om op het niveau van adviseren input te vragen aan de Ninovieter, zodat de kerngroep een beslissing kon nemen, rekening houdend met de mening van de burger.

Het resultaat van dat participatietraject is samengevoegd in een participatieverslag. Dat is terug te vinden in bijlage 1.

Geïnspireerd door alle input, heeft de kerngroep, die bestaat uit de verschillende partners, enkele principes vastgelegd. Die principes vormen de basis voor de opmaak van het PRUP. De focus lag daarbij op 3 thema's: mobiliteit, programma en vormgeving. Op basis hiervan volgde een publieksmoment waarbij de terugkoppeling volgde over de beslissingen van de kerngroep.

De vastgelegde principes zijn de basis van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Dat wordt opgemaakt vanaf **2018**.

Doelstelling

Informeren en sensibiliseren

N.a.v. de publieke raadpleging van de startnota van het PRUP was het doel om alle aanwezigen zo goed mogelijk te informeren over de inhoud van het PRUP (startnota en procesnota) en over de procedure, namelijk hoe ze kunnen deelnemen aan de publieke raadpleging.

De inhoud van de startnota bevat ook enkele principes rond duurzaamheid en klimaatgezondheid. Op dat vlak was de doelstelling van het publieksmoment om de bezoekers zo goed mogelijk te kaderen waarom die thema's belangrijk zijn binnen de nieuwe stadswijk en de urgentie ervan aan te tonen (sensibilisering).

Participatiegraad

Het participatiemoment kadert binnen een breder traject. Tijdens het voortraject en vervolgetraject kan de burger participeren op het niveau '**adviseren**'. De kerngroep (met alle partners) heeft de eindbeslissing, maar houdt rekening met het advies van de burger.

Dit specifieke participatiemoment is gelinkt aan de formele PRUP-procedure, namelijk tijdens de publieke raadpleging van de startnota. De participatiegraad voor dit publieksmoment is 'raadplegen'. We informeren de burger over de procedure, maar willen meteen ook polsen naar de suggesties en opmerkingen, waarbij we de deelnemers raadplegen over de voorliggende inhoud.

Doelgroepen

De doelgroep van het publieksmoment was **zo breed mogelijk**. Door de brede communicatie hebben we getracht om alle inwoners van Ninove te bereiken. Een overzicht van de gebruikte communicatiekanalen:

- Persbericht voor lokale en provinciale contacten
- Opmaak flyer om het publieksmoment aan te kondigen: verdeling tijdens andere participatiemomenten in Ninove (zoals de overstromingsbabbels in het kader van het project FRAMES.
- Ninove Info (lokale infoblad)
- Digitale nieuwsbrief van de stad Ninove
- Website van de stad Ninove
- Website van de Provincie Oost-Vlaanderen
- Sociale media van de stad Ninove
- Sociale media van de Provincie Oost-Vlaanderen

Tijdens het voortraject hebben we contactgegevens verzameld van mensen die graag op de hoogte willen blijven over het project. 73 personen kregen een uitnodigingsmail. De directe omwonenden van de site (Fabriekstraat en Kaaistraat) kregen een persoonlijke brief toegestuurd. De betrokken administraties kregen een uitnodiging per mail:

- De kerngroepleden van het project Ninove Fabelta/Burchtdam
- De leden van de stuurgroep van het brownfieldconvenant
- De Procoroleden van Oost-Vlaanderen
- De Provincieraadsleden van Oost-Vlaanderen
- De dienst Ruimtelijke Planning van Oost-Vlaanderen
- De gemeenteraad van Ninove
- De gemeentelijke adviesraden van Ninove
- De dienst stedenbouw van Ninove

Tijdens het publieksmoment waren 17 mensen aanwezig. Niet alle aanwezigen hebben hun gegevens achtergelaten. Een lijst van de mensen die graag op de hoogte willen blijven en hun contactgegevens hebben achtergelaten is terug te vinden in bijlage 2. De meerderheid van de bezoekers gaf aan betrokken te zijn geweest bij de participatiemomenten van het voortraject. Het lage bezoekersaantal is te wijten aan een aantal factoren:

- De datum en het tijdstip: organisatie van een publieksmoment in de zomerperiode.
- De inhoud van het publieksmoment: tijdens het terugkoppelingsmoment van juni 2017 brachten we een gelijkaardige inhoud. De beslissingen van de kerngroep (principes) werden toen al teruggekoppeld. Nu zijn die principes vervat in de startnota van het PRUP, maar de inhoud blijft eigenlijk hetzelfde. De inhoud gaat vooral over abstract niveau en principes, en minder over concrete inrichtingen.
- Externe factoren: voetbal op tv (WK), zeer mooi en warm weer, ...

De meerderheid van de bezoekers was ouder en mannelijk. Om de doelgroep van kinderen en jongeren ook aan te spreken, hebben we een apart traject opgestart in samenwerking met studiebureau Endeavour. In het najaar van 2018 zullen enkele workshops plaats vinden om ook

hun input te kunnen meenemen bij de verdere uitwerking van het PRUP.

Methodiek

De methodiek was 3-ledig en legt de focus op een zo laagdrempelig mogelijke aanpak waarbij de 2 hoofddoelstellingen, namelijk informeren en sensibiliseren, primeren.

- 1) Infomarkt: gebruik van A0-posters met visueel aantrekkelijke informatie. De technische informatie werd zoveel mogelijk vertaald in toegankelijk taalgebruik. Per thema van posters (project, PRUP en procedure, milieueffecten, participatiemogelijkheden) was er een expert aanwezig die toelichting gaf en vragen persoonlijk beantwoordde op een laagdrempelige manier. De posters zijn terug te vinden in bijlage 3.
- 2) Toelichting: om 18u30 volgde een korte toelichting met de kernboodschap. Nadien volgde een vragenronde. De presentatie is terug te vinden in bijlage 4.
- 3) Interactie: bezoekers krijgen de mogelijkheid om hun input te formuleren via de post-it methode. Ze schrijven de suggesties op post-its en kleven die op de posters bij het betreffende thema. Een participatiemedewerker was hierbij beschikbaar om de bezoekers te ondersteunen. Het resultaat hiervan is terug te vinden in dit verslag (zie punt 'output methodiek').

De infopanelen (zonder de inputposters met post-its) blijven gedurende de zomerperiode staan op publieke plaatsen in Ninove: in het zwembad en aan de bibliotheek.

Referenties van deze methodiek kunnen we terugvinden binnen hetzelfde project:



Interactieve infomarkt
Autovrije Zondag
september 2015

Interactieve infomarkt
nieuwjaarsreceptie januari
2017

Infomarkt
terugkoppelingsmoment juni
2017

Timing

Het participatiemoment ging door op dinsdag 3 juli 2018 van 17-20u (doorlopend open). De publieke raadpleging loopt van maandag 16 juli 2018 tot en met donderdag 13 september 2018.

Persaandacht

Na het participatiemoment zijn enkele artikels verschenen in de lokale kranten (Het Nieuwsblad en Het Laatste Nieuws).



Resultaat participatiemoment

Output methodiek

Post-its

Bezoekers kregen de mogelijkheid om hun suggesties te noteren op post-its en die te kleven bij het betreffende thema. Hieronder een overzicht:

Mobiliteit: een nieuwe brug over de Dender

- Fietsers/voetgangers voorrang op auto's -> als principe in elk nieuw project
- Sensibilisering is belangrijk: mobiliteit en auto's
- Bang van overlast uit Brusselstraat waar ik woon en waar het al heel druk is --> vervuiling
- Fiets- en voetgangerstunnel Kwadestraat Noord en Meerbekeweg -> veiligere oplossing voor fietsers die het kruispunt tramstatie willen vermijden.
- Fiets- en voetgangerstunnels zijn prima idee. GPS denkt dat Denderstraat en Kwadestraat doorlopen...

Programma: kwaliteitseisen

- Uitbreiding voor brandweer + openbare werken ter plaatse
- Leemontginning over verschillende gemeenten -> samenwerking projecten die gemeente-overschrijdend zijn
- Rekening houden met wateroverlast!
- Concordia handboogclub op de site graag behouden

Vormgeving

- Ontwikkeling groengebied in Burchtdamweiden voorrang op ontwikkeling woonwijk. TIMING
- Groengebied meer toegankelijk maken voor voetgangers en fietsers
- VUILBAKKEN langs Dender Meerbekeweg = aandachtspunt. PREVENTIEBELEID vanuit stad
- Integratie vijver of jachthaven
- Paalwoningen (Amsterdam)

Onderzoek milieueffecten

- Dender: sluizen moeten in orde komen. Water opvangen in de panden tussen de sluizen.

Vragenronde na presentatie

Na de presentatie werden volgende vragen gesteld:

- Wat is de timing verder?
ANTWOORD: we zitten in de periode van de verkiezingen, dus het ligt politiek iets moeilijker. Waarschijnlijk zullen we na de publieke raadpleging opnieuw verder gaan met de procedure vanaf januari 2019. Enkele factoren bepalen de snelheid van het proces: de partners, het participatief traject en het onderzoek naar de milieueffecten.
- Een inwoner van de Brusselstraat is bezorgd. Het is er enorm druk. Gaat de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling ook langs daar?
ANTWOORD: Neen. De ontsluiting was in het voortraject een moeilijk punt. Er komt een nieuwe brug over de Dender om de ontsluiting van de site mogelijk te maken.

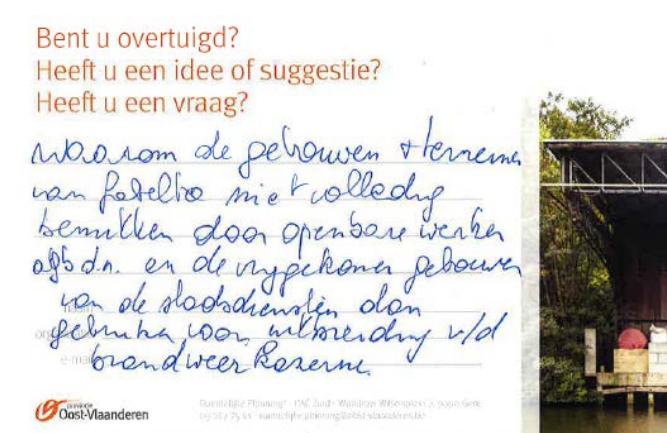
- Zal die nieuwe brug gebruikt worden?
ANTWOORD: Ja, want de Désiré De Bodtkaai wordt afgesloten voor autoverkeer. Doorgang naar de Brusselstraat is dus niet meer mogelijk voor wagens.
- Hoe zal de nieuwe brug eruit zien?
ANTWOORD: De nieuwe brug is vooral toegankelijk voor wagens, de bestaande 2^e brug wordt dan voorbehouden voor fietsers en voetgangers.
- Is er een mogelijkheid om een nieuwe tak toe te voegen op het kruispunt tramstation (N8 – N28)
ANTWOORD: Dat is niet haalbaar. Het is verworpen voor het Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) tijdens het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied van Ninove.
- Is een trompetaansluiting langs de N28 tussen de tramstation en de Denderbrug bekeken?
ANTWOORD: Ja, maar als we die optie realiseren, tasten we het groengebied aan. Bovendien is die optie zeer duur.
- Komt er een rotonde aan het kruispunt N8 – N28?
ANTWOORD DOOR DE STAD: Neen, het wordt na heraanleg een kruispunt met verkeerslichten. Dat zal met een keerpunt zijn, Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) onderzoekt dat nu.
- Worden de volkstuinten geïntegreerd?
ANTWOORD: Die zijn in het plangebied opgenomen. Daarin volgen we de visie van de stad.
ANTWOORD STAD: de werken aan de volkstuinten starten deze zomer.
- Als de Désiré De Bodtkaai verkeersvrij wordt gemaakt, wat gebeurt er dan met de ontsluiting van de bedrijven daar?
ANTWOORD: Het verkeersvrij maken van de Désiré De Bodtkaai is een initiatief van de stad, zij is verantwoordelijk voor de toegankelijkheid van de bestaande bedrijven.
ANTWOORD STAD: De ontsluiting van de bedrijven wordt meegenomen in de verkeersstudie. Alle panden moeten bereikbaar blijven. De Désiré De Bodtkaai zal eerder verkeerssluw dan verkeersvrij worden.
- Zal de brug vast zijn?
ANTWOORD: Neen. Een vaste brug heeft voor- en nadelen. De kerngroepleden hebben gekozen voor een halfhoge brug die geopend kan worden. Zo blijft de brug functioneel bij overstromingen en toch blijft zijn visuele impact door zijn lage hoogte beperkt. Er moet nog bekeken worden waar de brug zal aantakken, bv. aan de Fabriekstraat of meer oostelijk.
- Welk tonnage van schepen kan onder de brug? Zal de brug een probleem vormen als schepen met een groot tonnage willen voorbij varen?
ANTWOORD: in geopende toestand is er geen probleem. Het probleem is niet de brug, maar wel het dwarsprofiel van de waterloop die theoretisch schepen tot 600 ton toelaat, maar die wegens gebrekkige baggering slechts half geladen schepen van dat tonnage aankan. De hoofdfunctie van de Dender stroomopwaarts Aalst is natuur en recreatie, de economische functie kan wel, maar is niet de primaire functie conform het RSV en het PRS.
REACTIE BURGERS: Dat is jammer, want het deel van de Dender in Wallonië denkt er wel over na om de Dender een economische functie te geven. Vlaanderen denkt daar best ook over na. Ook op vlak van overstromingen staat Wallonië verder.
- Zal de Dender worden uitgediept om het overstromingsrisico te verminderen?
ANTWOORD: Dat kan, maar het probleem is niet zozeer een te veel aan water, maar een te kort. Zo stond het water van de Dender vorig jaar te laag en moest de scheepvaart een tijdlang beperkt worden om waterverlies bij het versassen te vermijden.
ANTWOORD STAD: een verdieping zal samen gaan met een verbreding gezien de schuine oevers.

- Kan het onderhoud beter worden aangepakt om overstromingen te verminderen?
ANTWOORD: dat is de bevoegdheid van de Vlaamse Waterweg.
- Bij de aanleg van de N28 werd de Denderstraat in twee geknipt en was toen beloofd om een onderdoorgang te maken voor fietsers en voetgangers, maar die is er nooit gekomen wegens te duur. Komt die er nu? ?
ANTWOORD: Dat zit er niet in, N28 is een gewestweg, maar een alternatief kan zijn om de Denderstraat ten oosten van de N28 te verbinden met de trage langs de Dender om daar onder de brug van de N28 te rijden.
- Is er een wisselwerking tussen dit project en het project dat een visie uitwerkt voor de Dender?
ANTWOORD: dat project is het ORBP voor de Dender. De Vlaamse Waterweg is daar coördinator van. Dat project bevat 2 grote elementen: ophogen van de dijken in de stedelijke zones en ruimte geven aan water buiten de stedelijke zones. Het zijn eigenlijk 2 parallelle processen. De Vlaamse Waterweg is ook lid van de kerngroep, dus zo is de wisselwerking verzekerd. Tot nu toe zijn de instructies beperkt gebleven, maar naarmate planvormingsproces van het PRUP en van het ORBP vorderen, zullen de instructies vanuit de Vlaamse Waterweg concreter worden.
- Waarom bouwen in een overstromingsgebied, zal dat het waterpeil niet verhogen bij overstromingen?
Nee, het bestaande buffervolume voor overstromingswater wordt minstens behouden. In het ontwerpend onderzoek werd het zelfs wat vergroot door de bebouwde zone zoals die nu bestaat te verkleinen, en binnen de nieuw te bouwen zone te zorgen voor laaggelegen groengebiedjes tussen de bouwblokken die bij overstromingen vol water kunnen lopen.

De vragenronde was uitgebreid, waardoor we concluderen dat er nood is aan verdere verduidelijkingen. Dit participatieverslag plaatsen we integraal op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen via oost-vlaanderen.be/ninovefabelta zodat de veelgestelde vragen en antwoorden beschikbaar zijn.

Kaartjes uit de ideeënbus

- Waarom de gebouwen en terreinen van Fabelta niet volledig benutten door openbare werken en de vrijgekomen gebouwen van de stadsdiensten dan gebruiken voor uitbreiding van de brandweerkazerne.



Debriefing na het participatiemoment met de medewerkers

- Ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers: principieel vraag voor aandacht hiervoor in het PRUP. Link met het stadspark en de sportinfrastructuur doortrekken. Focus op het westelijke gedeelte van het groengebied. Omdat het park nu vrij dicht bebouwd is.
- Principiële opmerking: voorrang geven aan fietsers en voetgangers in alle initiatieven die men nu neemt. Dat kwam aan bod n.a.v. het voorbehouden van de derde brug voor autoverkeer.
- Groengebied ook voorrang geven bij de aanleg en niet inplannen op langere termijn.
- Het gebied wordt beter ingenomen door de stedelijke technische diensten, zodat de brandweer zou kunnen uitbreiden met de locaties van de huidige technische diensten van de stad. Zo krijg je een verhuisoperatie. Een bewoner van de fabriekshuizen op de site vertelde over een rommelige situatie op de parking daar, waar er vaak stockage is van de stedelijke diensten.
- Principieel gekant tegen bijkomend woonaanbod, want er zijn al heel veel bouwprojecten in Ninove. Is het echt nodig dat er zoveel woningen bijkomen?
- Paraphanesite: waarom zit dat niet mee in die ontwikkeling zodat er op lange termijn daar ook een visie voor kan ontwikkeld worden?
ANTWOORD: de investeringen door particulieren in de Paraphanesite zijn recent en kunnen niet ongedaan worden gemaakt. We maken geen plannen die pas 20 jaar later tot uitvoering komen.
- Er zijn plannen om een woonproject te realiseren in het uiterste westen van de Burchtdamsite. Dat zit niet in het plangebied met de bedoeling om de stad nog vrijheid te geven hiervoor.
- Bezorgdheid over de ondergrond van de site en de stabiliteit ervan. De funderingen zullen heel diep moeten zijn om zo'n grote hoge gebouwen te realiseren. Bezorgdheid over de technische haalbaarheid ervan.
- Verwijzen naar voorbeelden met paalwoningen in Amsterdam. Hier graag aandacht voor rekening houdend met overstromingsproblematiek.
- Input over hoe het water loopt in het gebied: ook ingebuisd onder de grond, er zijn grote pompen die het water terug sturen. Het gebied wordt met pompen droog gehouden.
- Handboogclub wil weten of de club er kan blijven. Voorlopig is daar nog geen beslissing over gevallen.
- Bezorgdheid over overstromingen en bijkomende verharding en woningen. De overstromingen in 2010 waren al heel hevig.
- Stuk ten zuiden van de Fabeltasite is gebruikt om te storten
ANTWOORD: de sanering ervan zal gebeuren in functie van de bestemming van de vervuilde zone en zal rekening moeten houden met het feit dat overstromingen de vervuiling niet verspreidt.
- Klimaat als aandachtspunt. Wordt in het onderzoek van het milieuonderzoek bekeken in de verschillende disciplines, op het niveau van de effecten.
- Aandacht voor autovrij of autoluw in de nieuwe wijk: er wordt gepleit voor de duurzaamheidsprincipes.
- Interesse in het energiegebruik van de wijk: is interessant voor de nieuwe ontwikkeling en duurzaamheidsprincipes. De Provincie vindt dat heel belangrijk. Er zijn afspraken met de eigenaar om ook ondersteuning te bieden vanuit de Provincie in de ontwikkelingsfase zelf via het Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen.
- Aandachtspunt: te weinig vuilbakken. Zal niet in dit project worden aangepakt, maar is belangrijk ter attentie van de stad.

Outcome methodiek

Ondanks het lage bezoekersaantal, waren de aanwezigen zeer geïnteresseerd. De meerderheid van de deelnemers zijn al betrokken bij het voortraject. Sommige mensen waren aanwezig op elk participatiemoment dat we in het voortraject hebben georganiseerd. Die kunnen we de ambassadeurs van het project noemen. Ze zijn heel geïnteresseerd en betrokken. De niet-representatieve groep deelnemers heeft duidelijk een groeiproces doorlopen, is goed geïnformeerd en mee met het verhaal. We kunnen concluderen dat het stadsdebat werkt.

De sfeer was positief tijdens het participatiemoment. Er zijn veel vragen gesteld en de deelnemers waren kritisch, maar niet negatief. Er was weinig weerstand, behalve op het principiële niveau van bijkomende woningen in overstromingsgevoelig gebied.

Tijdens het participatiemoment hebben we de vooropgestelde doelstellingen bereikt: informeren, de procedure bekend maken, deelnemers de kans geven om input te geven op de thema's.

Advies implementatie input

Het is aangewezen om de input die gegeven werd tijdens het participatiemoment mee te nemen bij de behandeling van de ingediende opmerkingen en bezwaren tijdens de publieke raadpleging van de startnota. Die opmerkingen worden verwerkt en geïntegreerd in het verdere planvormingsproces van het PRUP.

De kerngroep wordt op de volgende bijeenkomst gebriefd over het participatiemoment en over alle input die we verzameld hebben tijdens het moment en de publieke raadpleging. Zo kunnen zij rekening houden met die informatie bij het nemen van verdere beslissingen. De participatiegraad '**consulteren**' zal hier worden toegepast. Dus het is de kerngroep en de planningsbevoegde overheid die uiteindelijk de beslissingen zal nemen.

Bijlagen

Bijlage 1: participatieverslag voortraject

INFOMARKT – 8 JANUARI 2017

Tijdens de **jaarlijkse nieuwjaarsreceptie** kon de Ninovieter een **infomarkt** bezoeken met informatie over het project. Er was ook **beperkte interactie** waarbij de burgers duimen konden droppen in **participatieboxen**, gebaseerd op een aantal **stellingen**. Doelstelling was om een kader te geven, maar vooral deelnemers warm te maken en te lokken naar de stadsdebatten.

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

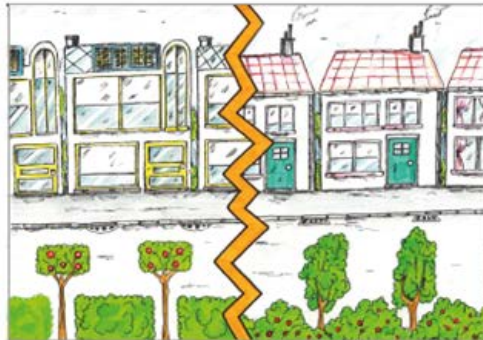


43



4

of eerder



traditioneel?



11



8

mobiliteit

gegroepeerd parkeren

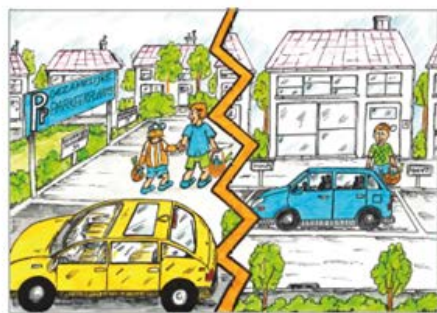


38



6

of eerder



parking voor de deur?



23



8

traag

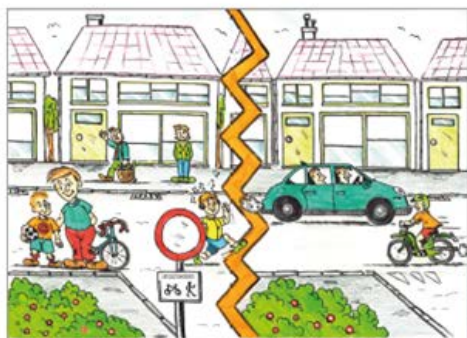


52



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 2017



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

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

Levendige wijk

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

Rustige wijk

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

Groene ruimte

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 dichtheid
 - 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:

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

Gespreksronde 1: 10 à 12 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

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

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, ... Sattelietkantoren, 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 woningaanbod. 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 aanmoedigd. 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

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 ¼ 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

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 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

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:

- a) Tuinen: privé of gemeenschappelijk? + zie cartoon
- b) Gemeenschappelijk parkeren of voor de deur? + zie cartoon
- c) 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

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)

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 verkeersdrukte
- 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 zwaai kom 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?

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:

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

Gespreksronde 1: 8 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 geluidsbuffer 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 verloedering zal worden. Wat eronder? Hoe integreren in geheel zonder dat dit verlaten plekken worden?

Gespreksronde 2: 8 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.

Enkel wens 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 baken 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.

Input uit mailbox fabeltasite@ninove.be

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 zwaairom) 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.

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

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.

Bijlage 2: aanwezigheidslijst met contactgegevens (vrijblijvend ingevuld, niet door iedereen)

**PRUP 'Burchtdam' te Ninove: publieke raadpleging startnota
3 juli 2018**

Geachte,

Wilt u graag verder op de hoogte blijven en geïnformeerd worden over het lopende proces met betrekking tot het PRUP Burchtdam? Vul dan vrijblijvend hieronder uw contactgegevens in aub.

Naam	Voornaam	e-mailadres
VAN ROSSEN	Guido	guido.van.rossen@telenet.be
DE KEETZ	JACQUET	jacques-dekeetzel@telenet.be
Van Muylen	Luce	luc.van.muylen@telenet.be
Hammeche	Adrie	adrie.hammeche@telenet.be
VAN ASSCHE	JEROEN	vanassche.jeroen@hotmail.com
Bellemans	Garda	gardabellemans@hotmail.com
Wijment	Bert	Bendermensen 116 8400 Ninove
VAN BORNAW	Myriam	myriam.bornaw@phymat.be

= ook al in het bestand

De Provincie Oost-Vlaanderen springt zorgvuldig om met je persoonsgegevens, conform de AVG. Lees onze privacyverklaring op www.oost-vlaanderen.be/privacy

Ninove Fabeltasite

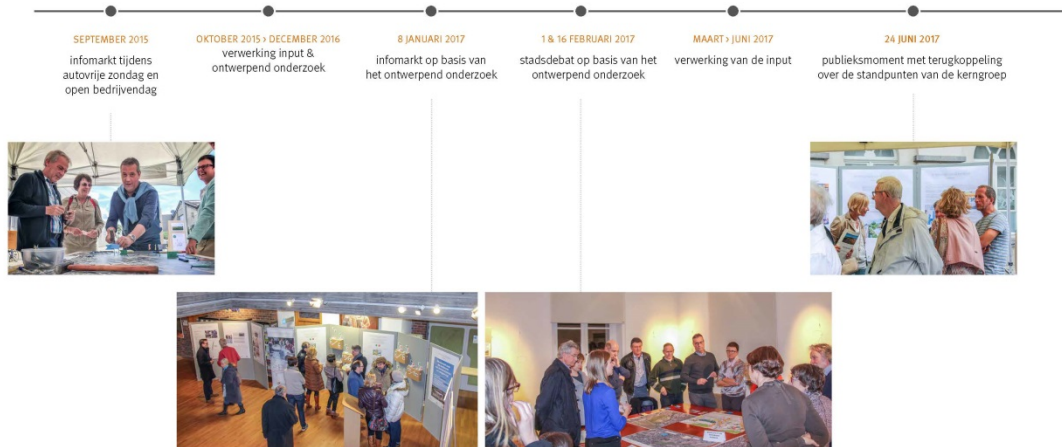


De Fabeltasite ligt langs de Dender op het einde van de Désiré De Bodtkaai. Het bedrijf, dat kunstzijde maakte, sloot haar deuren begin 2005. Waar ooit 600 mensen werkten, staat nu nog een grotendeels lege loods. Het gebied ligt vlakbij het stadscentrum en de grote oppervlakte maakt het terrein uiterst geschikt voor de bouw van een nieuwe stadswijk. Hier liggen kansen om tot een voorbeeldproject te komen op het vlak van stedelijk wonen, ecologie en klimaatbestendig bouwen. Voor Ninove kan dat de start zijn van een nieuwe trend naar innovatief wonen.



tijdelijk project en participatie

FASE ONTWERPEND ONDERZOEK



FASE PRUP

* timing onder voorbehoud



PRUP = Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan

PRUP: een Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan is een plan waarmee de Provincie in een bepaald gebied de bestemming vastlegt. Zo is er duidelijkheid over wat er kan en wat niet kan binnen het projectgebied. Een PRUP kan ook onderbouwd worden met andere studies, het belangrijkste daarbij is het plan-MilieuEffectenRapport (plan-MER). Dat brengt de mogelijke gevolgen van de ontwikkelingen voor het milieu in kaart en onderzoekt hoe we daarmee kunnen omgaan.

startnota

Een startnota beschrijft de inhoud en de doelstelling van het toekomstige PRUP. In deze nota wordt meteen ook aangegeven hoe we het milieueffectenonderzoek zullen uitvoeren. Als burger kan je gedurende 60 dagen je suggesties geven over deze startnota.

stadsdebat 2

Eens de inhoud van de startnota is vertaald naar concrete scenario's, toetsen we die opnieuw af bij de Ninovieter. In de vorm van een 2^e stadsdebat kan iedereen feedback geven. Nadien wordt die input verwerkt en beslist de kerngroep welk scenario of onderdelen ervan worden toegepast.

wat is al gebeurd?

opstellen brownfieldconvenant

Voor dit project werd in 2014 een **brownfieldconvenant*** opgemaakt door de verschillende partners. Het convenant trad in werking begin 2015. Hierin staan de belangrijkste **voorwaarden en ambities** van de verschillende partners voor de ontwikkeling van de Fabeltasite.

* BROWNFIELDCONVENANT

Een brownfieldconvenant is een overeenkomst tussen verschillende partners (projectontwikkelaars, overheden, investeerders) waarbij ze voordelen krijgen bij de ontwikkeling van onderbenutte bedrijventerreinen. De Vlaamse Regering lanceerde deze manier van werken, met als doelstelling om de ontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen (brownfields) te stimuleren.

samenstellen kerngroep

Om het project vorm te geven, werd een kerngroep samengesteld die de eindbeslissingen neemt over de inhoud van het project.

Wie?

- Stad Ninove
- Provincie Oost-Vlaanderen
- Beaulieu International Group (eigenaar)
- De Vlaamse Waterweg NV

Meer informatie over de rollen van deze leden vind je terug op het aparte paneel.

ontwerpend onderzoek

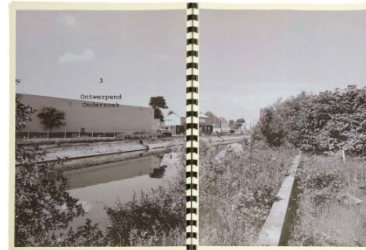
Ontwerpend onderzoek

Het studiebureau Maat Ontwerpers voerde samen met de stad Ninove, de Provincie Oost-Vlaanderen en de eigenaar (Beaulieu International Group) het ontwerpend onderzoek voor de Fabeltasite.

Het ontwerpend onderzoek verkent of en hoe de eisen uit het brownfieldconvenant (waarin de ambities en de belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van de Fabeltasite staan) kunnen gerealiseerd worden op het terrein. Het ontwerpend onderzoek bevat de **bouwstenen van de visie** en reikt **elementen en oplossingen** aan die we kunnen gebruiken bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ontwikkelingsmodellen

In het ontwerpend onderzoek heeft het studiebureau Maat Ontwerpers een **ruimtelijke analyse** gemaakt van het projectgebied, in relatie tot de ruimere omgeving. Ze hebben enkele **ontwikkelingsmodellen** uitgewerkt. Deze modellen waren louter ter **inspiratie** en hebben de kerngroepen geholpen bij het nemen van enkele fundamentele keuzes. De kerngroep **kies niet voor 1 bepaald model**, maar wel voor enkele **principiële keuzes** die de basis vormen voor de toekomst van de Fabeltasite.



participatietraject 2017

Op basis van het ontwerpend onderzoek hebben we een participatietraject gevoerd. Volgende vraag stond centraal: **Wanneer is de Fabeltasite een leefbare plek voor jou?**



infomarkt januari 2017



stadsdebat februari 2017



terugkoppeling juni 2017

wat is er al beslist?

Voor dit project werd een **brownfieldconvenant*** opgemaakt door de verschillende partners. Hierin staan de belangrijkste voorwaarden en ambities voor de ontwikkeling van de Fabeltasite. Het document bevat de ambitie van de verschillende partners over de ontwikkeling.

Binnen de overeenkomst werd duidelijk dat de partners dit project willen uitvoeren volgens de principes van een **duurzame ontwikkeling**:

- sanering van het gebied
- stedelijke uitstraling
- Ninove als Denderstad
- vele stedelijke functies, zoals bv. een bakker, slager, dokterspraktijk, kleine supermarkt
- vernieuwende ontwikkeling, rekening houdend met maatschappelijke behoeften en de overstromingsgevoeligheid van het gebied
- duurzame mobiliteit. De hoofdontsluiting zal verlopen via een nieuwe brug over de Dender.



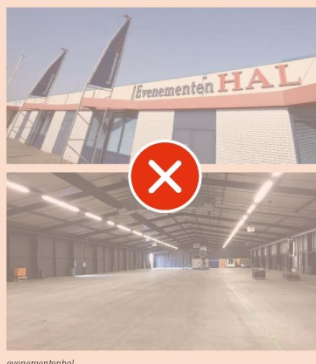
Het brownfieldconvenant **laat volgende ontwikkeling toe**:

- woongelegenheden gericht naar specifieke doelgroepen
- woonondersteunende functies
- verweefbare ambachten, lokale bedrijvigheid en zorg, telkens in relatie met de woonfuncties
- (rand)stedelijk groen



Het brownfieldconvenant **laat volgende zaken niet toe**:

- grootschalige kleinhandel
- bedrijvigheid met milieuhinder
- gegroepeerde bedrijvigheid
- lawaaihinderlijke recreatie bv. een evenementenhal



Het brownfieldconvenant stelt enkele **kwaliteitseisen** aan de stedelijke ontwikkeling:

- een mix van verschillende woontypes en doelgroepen
- kwaliteitsvol omgaan met de waterproblematiek waarbij het waterbergend vermogen optimaal wordt behouden
- maatregelen voor Klimaatneutraliteit op wijkniveau
- integratie van de Dender in het stadsdeel
- herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied, rekening houdend met de Dender en erfgoed
- aandacht voor de architectuur en het uitzicht van de site

opmaak Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)

Geïnspireerd door de input van de Ninovier tijdens het participatietraject van 2017, heeft de kerngroep enkele principiële keuzes gemaakt. Die hebben we terug gekoppeld tijdens het publieksmoment van juni 2017. Die principes zijn de basis voor het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan of PRUP met als titel 'Stedelijke wijk 'Burchtdam' te Ninove'.

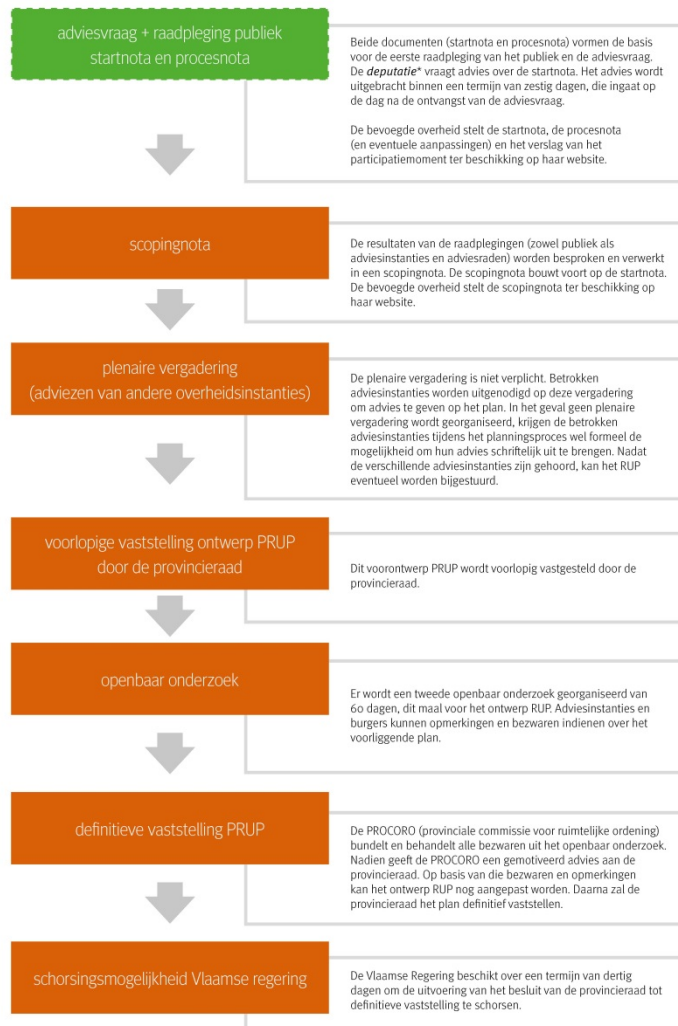
wat is een RUP?

Een RUP is een bestemmingsplan. Het geeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Met dit plan legt de bevoegde overheid de ruimtelijke visie vast voor zijn grondgebied. Een RUP is dus een plan waarmee een overheid voor een bepaald gebied de ruimtelijke bestemming vastlegt, bv. woongebied, industriegebied, natuurgebied.

Een RUP bepaalt:

- welke activiteiten er mogen plaatsvinden op een specifieke plaats;
- waar er al dan niet mag gebouwd worden en volgens welke voorschriften, bv. hoogte, oppervlakte, volume...;
- hoe een bepaald gebied ingericht en beheerd moet worden, bv. aanleg landschappelijke buffer, streekeigen groen, waterdoorlatende verharding.

tijdelijk planningsproces RUP



* DEPUTATIE
De uitvoerende macht van de provincie. Vergelijkbaar met het schepencollege van een gemeente of de regering in Vlaanderen.

wat staat er in de startnota van het PRUP?

In de startnota staan de principiële keuzes die de kerngroep heeft genomen in 2017.

De focus ligt op volgende thema's:

- 1 **Mobiliteit:** met onder andere keuzes over de bereikbaarheid en de nieuwe brug.
- 2 **Programma:** wat houdt de toekomstige stadswijk in en hoe groot zal die zijn? Hoeveel woningen, welk type en welke voorzieningen komen daar?
- 3 **Vormgeving** van de nieuwe wijk met onder andere de waterproblematiek en ruimte voor groen, natuur en publieke ruimte.

mobiliteit

Een nieuwe brug over de Dender

Er komt een nieuwe brug die de Fabeltasite verbindt met de Mallaardsite aan de overkant. De brug krijgt een **lokale functie** en is niet bedoeld voor doorgaand verkeer. De hoofdfunctie van deze brug is het **bereikbaar maken** van de Fabeltasite, de Paraphanesite* en de brandweerkazerne. De huidige brandweerkazerne kan ook bereikt worden via de nieuwe brug langs een nieuwe weg achter de Paraphanesite.

* PARAPHANESITE

Het gebied langs de andere kant van de Fabriekstraat, waar vroeger de Paraphanefabriek actief was.

De nieuwe brug is gericht op **gemotoriseerd verkeer**. Fietsers en voetgangers mogen die brug ook gebruiken. Er zal een voetpad zijn, maar geen afgezonderd fietspad. Het wordt dus een brug voor gemengd verkeer waarbij de fietsers tussen de auto's zullen rijden. De **bestaande brug** aan de Désiré de Bodtkaai zal verkeersluw gemaakt worden zodat fietsers en voetgangers deze veilig kunnen gebruiken.

Type brug

De kerngroep kiest voor een **licht verhoogde beweegbare brug**. Zo kan de brug ook gebruikt worden tijdens overstromingen, wat nu niet het geval is bij de 2 bestaande beweegbare bruggen in Ninove.



Dender

wat staat er in de startnota van het PRUP? (vervolg)

programma

Er worden enkele **kwaliteitseisen** vermeld waarover de leden van de kerngroep het eens zijn:

- **Diversiteit van de bewoning:** een gezonde mix van bewoners en voldoende aanbod voor jonge gezinnen, onder meer om een 'verjongingskuur' te starten van de verzorgende binnenstad. Ook een **zorgboulevard*** zorgt mee voor een diverse samenstelling van de wijk.

* ZORGBOULEVARD

Een zorgboulevard is een geheel van woningen en dienstverlening (zoals medische zorg, voedselvoorziening) gericht op senioren.

- **Flexibele invulling:** de kerngroep wil voldoende flexibiliteit bij de invulling van de gebouwen zodat we soepel kunnen inspelen op de noden van de tijd. Dat geldt zeker voor de **gelijkvloerse verdiepingen**, die beeld- en sfeerbepalend zijn voor de wijk. Die verdiepingen moeten voldoende **openbaarheid en levendigheid** hebben om voldoende 'stad' uit te stralen. De invulling daarvan mag niet te definitief vastgelegd worden, zodat ze flexibel blijven.
- **Multifunctionele invulling:** het wordt een multifunctionele stedelijke wijk waarbij we wonen combineren met **woonondersteunende functies** op wijkniveau bv. horeca, ontspanning, kleinhandel, kinderopvang en cultuur. Deze functies moeten in harmonie zijn met de woonfunctie en mogen geen concurrentie betekenen voor de binnenstad (bv. kleinhandel).



Bakkerij als woonondersteunende functie

- De **randen van de wijk** kunnen de beste zones zijn om de **dienstverlening** te lokaliseren. Daar maken ze het minst kans om de woonrust en het semi-private karakter van de wijk te verstoren.
- Aan de **maakindustrie** zoals juweliers, pottenbakkers, kleermakers, bakkers, plastische kunstenaars, zou de voorwaarde gekoppeld kunnen worden dat de **verkoop** van de producten ter **plaats** gebeurt.

Integratie binnen het stedelijk gebeuren:

- Er is **uitwisseling** tussen de Fabeltasite en het stadscentrum van stedelijke woonondersteunende dienstverlening zoals kinderopvang, banken, bakkerij, slagerij en lokale horeca. Deze diensten zijn er voor de bewoners van de wijk zelf en voor de rest van de stad, met als voorwaarde dat dit niet zorgt voor extra verkeer. Zo zullen bv. bovenlokale centrumdiensten zoals supermarkten niet toegelaten worden, maar wel **functies op kleine en middelgrote schaal** zoals kleine superettes, koffiehuizen en een wijkgezondheidscentrum.



Een superette als functie op kleine of middelgrote schaal

- De nieuwe wijk zal **geïntegreerd** worden in het stadscentrum, met behoud van de **woonrust** in de wijk en **zonder de concurrentiepositie van het centrum te verzwakken**. Het is niet de bedoeling om het centrum te verschuiven naar de Fabeltasite maar, omgekeerd, om het stadscentrum niet te versterken met deze nieuwe ontwikkeling. De integratie van de wijk in de stad mag niet leiden tot het leegzuigen van het stadscentrum (bv. kleinhandel).
- De nieuwe brug zal uitkomen op de strip die de **belangrijkste ontsluitingsas** van de Fabeltasite en de Parahanesite zal worden. Door zijn breedte zal het een karakter van een plein hebben en zullen daar allerlei **activiteiten** kunnen plaats vinden. Dat plein kan ten volle een functie op stedelijk niveau opnemen.
- Een **levendige wijk:** de Fabeltasite wordt een levendige stedelijke wijk, maar de leefbaarheid van de wijk moet wel gegarandeerd blijven. **De wijk moet alle dagen leven, maar niet alle dagen feesten**. De wijk wordt niet ontwikkeld als een staapdorp.
- **Dichtheid en omvang:** om de woonondersteunende functies leefbaar te houden, moeten er **voldoende mensen** wonen in de wijk.
- **Fasering:** de wijk zal ontwikkeld worden in **verschillende fases**. De noden vanuit de woonmarkt zullen meebepalend zijn voor de ontwikkelingssnelheid. Elke fase moet afgewerkt worden als een volledig afgewerkt en leefbaar geheel.
- **Gemeenschappelijke ruimtes:** de wijk wordt voorzien van gemeenschappelijke ruimtes die de duurzaamheid, de stedelijkheid en de levendigheid ondersteunen. Dat kan gaan over kantoren voor co-working, collectieve ateliers of onderhoudsruimtes zoals fietsherstelplaatsen en klusruimtes. De Parahanesite kan hierbij in de toekomst een belangrijke rol spelen.
- **Gemeenschappelijke mobiliteitsvoorzieningen:**
 - Voorbeelden van gemeenschappelijke mobiliteitsvoorzieningen zijn (elektrische) fiets- en autodeelsystemen, maar ook nieuwe systemen, bv. een wijkwinkelkar. De wijk en de gebouwen moeten zo ontworpen worden dat die **alternatieve mobiliteitssystemen** er mogelijk zijn, bv. woningen ontwerpen waar wijkwinkelkarren binnen kunnen.
 - Indien de kerngroep kiest voor een **lagere parkeerratio** (bv. 1 parkeerplaats per wooneenheid), dan legt de kerngroep hier de voorwaarde op om **begeleidende maatregelen** te nemen om dit mogelijk te maken.
 - De kerngroep wil dat de wijk voldoende **doorwaadbaarheid** is via een dicht net van trage wegen. Dat is een voorwaarde om **auto- en fietsdeelsystemen** en andere **alternatieve mobiliteitssystemen** aantrekkelijk te maken. Hierbij kunnen we **fietsinfrastructuur** voorzien.
 - **Elektrische fietsen** kunnen, dankzij hun relatieve snelheid en behoorlijke actieradius, een sterke impact hebben op de (basis)mobiliteit. De infrastructuur is hiervoor nog niet overal aanwezig, maar men kan hierop bij het ontwerp van de wijk wel al anticiperen.

wat staat er in de startnota van het PRUP? (vervolg)

programma (vervolg)



De huidige groene meersen op de Fabeltasite

Groen

- De kerngroep legt de focus op het belang van **groenvoorzieningen**.
- Er worden **geen grote privétuinen** voorzien. Hiervoor wordt een geldig alternatief voorzien. Dat kan bv. met verschillende vormen van **collectief groen**.
- De kerngroep streeft naar een **grote diversiteit aan types van groengebieden**, zowel in de private, semi-private als publieke sfeer. Deze diversiteit is er zowel op het vlak van de vormgeving en inrichting als van het gebruik. Zo zal het groen zowel passief als actief gebruikt worden, bv. via zachte recreatie. Hierbij waken we steeds over de leefbaarheid van de woonbuurt.
- Er zal ook mogelijkheid zijn om aan verschillende vormen van **stadslandbouw** te doen. Dat kunnen onder andere boomgaarden, kruidentuinen en groententuinen zijn. Die vormen een bijdrage aan **voedselsovereiniteit*** op wijkniveau, wat de duurzaamheid van de wijk naar boven drijft. Er is in het omliggende groengebied veel ruimte ter beschikking voor stadslandbouw. Die functies moeten wel **overstroombaar en landschappelijk inpasbaar** zijn.

* VOEDSEL SOVEREINHEIT

Bewoners hebben meer controle over het aanbod, de kwaliteit en de kwantiteit van het voedsel.

- De kerngroep kiest voor een **mix van collectieve, semi-collectieve en private zones of gebouwen**.
- **Energie- en klimaatduurzaamheid:**
 - **Energieneutraliteit is een must**, rekening houdend met de principes uit het bronvieldconvenant (zie aparte poster). Maatregelen op gebouwniveau worden al sterk (en in de toekomst nog sterker) geregeld door de wetgeving, zoals passiefbouw dat vanaf 2020 verplicht wordt. Er zal bij de aanleg van de nieuwe wijk dus vooral ingezet worden op **maatregelen op wijkniveau** om energieneutraliteit te bereiken, zoals stadslandbouw en niet-gemotoriseerde mobiliteit.
 - Duurzaamheid mag niet beperkt worden tot energie of tot het gebouw. Zo moet duurzaamheid ook op **wijkniveau** bereikt worden via bv. mobiliteitsmaatregelen en collectieve vuilnisophaling.
 - Duurzaamheid in het algemeen is ook een troef om **jonge gezinnen** aan te trekken, voor hen is dat een belangrijk koop- of huurargument.

vormgeving

- **Flexibiliteit:** bij de planning en het ontwerp van de nieuwe wijk moet er voldoende flexibiliteit zijn in functie van de **kwaliteit van de bebouwde omgeving** en van de **open ruimte**. Dit is ook nodig om de **duurzame wijk** na te streven. De gebouwen moeten **multifunctioneel** ontworpen worden.

- Hoogte gebouwen

- **Hoogbouw** kan, maar er moet dan wel **open ruimte behouden** worden op bepaalde plaatsen.
- We moeten **flexibel** omgaan met de **bouwhoogten**. Ze moeten aangepast zijn aan de **omgevingseisen**. Zo zullen de **huizen op het einde van de Fabriekstraat** meebepalend zijn voor de hoogte. De locatie voor de hoge gebouwen moeten we bekijken in relatie met de stad.
- **Hoogteaccenten** moeten kunnen, bv. een **landmark***. Er moet met verschillende bouwhoogten gebouwd kunnen worden.

* LANDMARK

Bouwwerk of landschapselement dat een oriëntatiepunt is in de omgeving.

- **Randen:** de randen zijn de **verbinding** tussen de wijk, de Dender en het groengebied rond de wijk. Daar voorzien we best geen bedrijven.
- **Water**
 - **Wonen aan het water is een kwaliteit** die we moeten waarden bij het ontwerp van de wijk.
 - We moeten bekijken hoe we de **band met de wijk en de 'levende Dender'** kunnen versterken: hoe kunnen bv. de waterstanden van de Dender, en dus ook de overstromingen, geïntegreerd worden in de wijk zonder verhoogde risico's buiten de Fabeltasite? Hoe kan de vallei er haar rol blijven opnemen? Hoe kan het water als een kans eerder dan als een bedreiging opgenomen worden in het ontwerp?
 - De kerngroep legt de verplichting op om **overstromingsveilig en waterrobuust** te bouwen.
 - De Vlaamse Waterweg NV werkt aan het **overstromingsrisicobeheerplan (ORBP)** voor de Dender. De Vlaamse Waterweg NV hanteert daarbij het principe van de **meerlaagse waterveiligheid** waarbij alle partijen hun **verantwoordelijkheid** moeten opnemen om de kans op en de schade door overstromingen te verminderen. Het is onmogelijk om overstromingen in de toekomst volledig te vermijden. Daarom is het belangrijk om te bekijken hoe ook **bewoners** van overstromingsgevoelige gebieden een rol in dit verhaal kunnen spelen.
 - De Provincie is in het **Europees project FRAMES** gestapt met de bedoeling om de **bewoners van overstromingsgevoelige wijken samen te brengen** om na te gaan welke maatregelen ze zelf kunnen treffen om hun wijk beter te beschermen tegen wateroverlast.
 - Bij de verbinding van de wijk met de Dender moeten we rekening houden met het **jaagpad** langs de Dender en zijn functie binnen het trage wegnetwerk.



De brug aan de Désiré de Bodtlaai bij overstromingen

- **Identiteit van de wijk:** de wijk kan zijn **identiteit als nieuwe ontwikkeling langs de Dender** best accentueren. Dit staat ook in het ontwerp onderzoek waarin aan de verschillende wijken van Ninove langs de Dender telkens een **specifieke identiteit** werd gegeven. Zo krijg je een **stedelijk verhaal**, wat de integratie van de wijk in het stedelijk weefsel versterkt.
- **Vervuiling:** bij het ontwerpen moeten we rekening houden met de plaatsen waar vervuiling is vastgesteld. In het ontwerp onderzoek is het stort onbehouwd gebleven. De sanering moet zo gebeuren dat ook bij overstromingen er geen vervuiling van de omgeving optreedt.

effecten op het milieu

De procedure om een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) op te maken, is recent veranderd. De focus ligt op een geïntegreerd verhaal. Daarom bekijken we bij de start van de opmaak van het plan wat de mogelijke effecten daarvan kunnen zijn op het milieu. Hiervoor gebeurt een milieueffectenrapportage* door een onafhankelijk studie bureau.

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.) IS

- een instrument (hulpmiddel) om de doelstellingen en beginselen van het milieubeleid te helpen realiseren, namelijk het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen
- een juridisch-administratieve procedure waarbij, voordat een activiteit (hier PRUP) plaatsvindt, de milieugevolgen ervan op een systematische en wetenschappelijk verantwoorde wijze worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd.

In de startnota staat wat we willen onderzoeken als effecten op het milieu. Tijdens de publieke raadpleging kan je ook daar opmerkingen voor formuleren.

Studiebureau ANTEA GROUP wil graag volgende **milieueffecten** onderzoeken:

- **mens – mobiliteit**
 - verkeersgeneratie ten gevolge van toekomstige functies, doorstroming relevante kruispunten, verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid
 - verkeerstellingen worden gepland
- **geluid en trillingen**
 - de gewijzigde invloed op de geluidskwaliteit vanuit de verkeersgeneratie, aftoetsing geluidsklimaat voor wonen
 - geluidsmetingen worden gepland
- **lucht**
 - wijziging luchtverontreinigende componenten t.g.v. wijziging in de verkeersbewegingen
 - luchtmodelleringen (verkeer) worden gepland: beoordeling van de bijdrage aan de concentraties langs de wegen
- **bodem**
 - profielvermietiging, afsluiten of afsnijden van diepere profielen, wijziging stabiliteitsaspecten, wijziging van risico's inzake bodemverontreiniging
- **water**
 - kwetsbaarheid voor de impact op grondwaterstroming: door ondergrondse infrastructuur, impact op infiltratie, afvoer hemelwater: t.g.v. wijziging verhardingsgraad
 - wijziging ruimte voor water/overstromingsregime: impact op overstromingsgevoeligheid en ruimte voor water, wijziging structuurkwaliteit waterlopen
- **biodiversiteit**
 - wijzigingen in waardevolle biotopen, doorbreken of creëren van migratieroutes voor fauna, verstoring t.g.v. wijziging omgevingsgeluid en door wijziging in recreatiedruk/betreding
- **landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**
 - wijziging in landschapsstructuur, verdwijning of aantasting cultuurhistorisch waardevolle relict/bouwkundig erfgoed, potentieel verlies archeologisch patrimonium t.g.v. vergraving, wijziging landschapsbeeld t.g.v. nieuwe stedelijke ontwikkeling en brug
- **mens – ruimtelijke aspecten en gezondheid**
 - wijziging in ruimtelijke structuur zoals door: de creatie/wegnemen van barrières of corridors, functionele inpassing in de omgeving, functionele meerwaarde voor de omgeving
 - impact op gebruikskwaliteit/functies
 - visuele beleving nieuwe stedelijke ontwikkeling en brug
 - leefbaarheid en woonkwaliteit n.a.v. gehinderden t.a.v. een gewijzigde situatie
- **klimaat**
 - als item onder de disciplines bodem, water, biodiversiteit en lucht

effecten op het milieu

globaal

- De impact wordt bepaald door de te verwachten effecten van het plan te confronteren met de kwetsbare gebieden en aandachtszones in het studiegebied; enkel de gebruiksfase (exploitatiefase) wordt op planniveau beoordeeld.
- Aspecten met betrekking tot de ingebruikname van het gebied (stedelijke ontwikkeling) zijn voornamelijk relevant binnen de disciplines mobiliteit, geluid, lucht en mens.
- Aspecten met betrekking tot ruimtebeslag zijn voornamelijk relevant binnen de disciplines bodem, water, biodiversiteit, landschap, erfgoed en archeologie en mens.
- In het MER zal de bespreking, beoordeling en evaluatie van de effecten van het plan (voor de verschillende milieudisciplines) rekening houden met globale ingreep-effectrelaties. De beoordeling zal zich baseren op:
 - Wat is de significantie van de ingreep?
 - Wat is de omvang van de effecten?
 - Wat is het waardeoordeel?
- Een combinatie van deze elementen geeft verschillende mogelijkheden, als volgt samengevat:

kwetsbaarheid	schaal	grote impact	matige impact	gering/beperkte impact
zeer kwetsbaar		-3 +3	-2 +2	-1 +1
matig kwetsbaar		-2 +2	-1/-2 +1/+2	0/-1 0/+1
weinig kwetsbaar		-1 +1	0/-1 0/+1	0

- Op basis van de effectscore wordt het ook duidelijk of er gezocht moet worden naar milderende maatregelen of aanbevelingen.

raadpleging en participatie

wat is het doel van het participatiemoment?

- Wij willen jou als (buurt)bewoner of eigenaar op de hoogte brengen van dit project.
- Wij willen jou als (buurt)bewoner of eigenaar op de hoogte brengen van de wettelijke procedure die gevolgd zal worden. En de manier waarop u kan reageren op de startnota.

wat is het doel van de startnota en procesnota?

Het plan is op dit moment in de eerste fase van de procedure: "Publiek raadplegen en betrokken instanties om advies vragen over de start- en procesnota".

In de **startnota** staat:

1. de geografische afbakening
2. de beoogde plandoelstelling (bv. een herbestemming naar landbouw, woongebied, ...)
3. de juridische context
4. de reikwijdte
5. de detailleringgraad of de doorwerking op het terrein

In de **procesnota** staat:

1. de samenstelling van het planteam
2. de lijst van de betrokken en te betrekken actoren
3. de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen
4. de verschillende doorlopen en geplande processtappen
5. de wijze van communicatie en van participatie
6. het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.

De procesnota is evolutief. Dit betekent dat het document doorheen het planningsproces aangevuld zal worden.



U kan enkel reageren op de **startnota**. De **procesnota** is een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is.



U hebt als bewoner, overheid of adviesinstantie **60 dagen** de tijd om te reageren op de startnota. Alle reacties worden meegenomen en verwerkt in de **scopingnota**.

Het raadplegen van beide nota's is mogelijk van **16 juli tot en met 13 september 2018**.



hoe kan je de startnota en procesnota raadplegen?

1. Inkijken op het provinciaal administratief centrum (W. Wilsonplein 2, 9000 Gent);
2. Digitaal op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen;
3. Inkijken op het stadhuis (Centrumlaan 100, Ninove);
4. Inkijken hier op de infomarkt.



je wil reageren op de startnota?

Als omwonende of belanghebbende ken je de lokale situatie als geen ander. Misschien vind je dat een bepaald effect over het hoofd gezien wordt? Misschien wil je ons wijzen op bepaalde aandachtspunten in de omgeving waarvan geen melding wordt gemaakt? Misschien wil je een milderende maatregel (bv. een buffer) voorstellen.

Let op: met bepaalde opmerkingen help je ons niet verder. Reacties zoals "Ik ben tegen het plan", "Ik wil niet dat het plan doorgaat", ... zijn begrijpelijke reacties, maar bieden inhoudelijk geen meerwaarde. Het is dan ook moeilijk om hiermee rekening te houden.



hoe kan je reageren?

Gedurende de periode van de raadpleging kan je reacties schriftelijk indienen bij de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen: W. Wilsonplein 2, 9000 Gent. Dit kan ook per e-mail naar raadplegingen@oost-vlaanderen.be of door afgifte tegen ontvangstbewijs in:

- het provinciaal administratief centrum
W. Wilsonplein 2, 9000 Gent
- het loket van de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening in het stadhuis van Ninove: Centrumlaan 100, 9400 Ninove.

* SCOPINGNOTA

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Door het opmaken van de scopingnota wordt er richting gegeven aan het onderzoek voor wat betreft het plan zelf en de effecten.

suggesties?



Je kan deelnemen aan de publieke raadpleging, maar als je vandaag al suggesties hebt, kan je die nu al met ons delen! Schrijf je opmerkingen op een post-it en kleef ze bij het juiste thema.

mobiliteit: een nieuwe brug over de Dender

programma: kwaliteitseisen

vormgeving

onderzoek milieueffecten

Bijlage 4: presentatie publieksmoment Ninove 3/7/2018

2/07/2018



Provinciaal RUP
'stedelijke wijk
Burchtdam': is dat wel
democratisch?

Overzicht proces

- Voorgeschiedenis: stopzetting Fabelta en afbakening stedelijk gebied Ninove
- Brownfieldconvenant
- RUP
- Vergunningen en uitvoering

Voortraject

- Afbakening stedelijk gebied Ninove, stopzetting Fabelta
- Strategische ligging terrein, doch geen nieuwe bestemming door problemen ontsluiting en overstromingsgevaar
- Beslissing verder te plannen wanneer er meer duidelijkheid is over de gevolgen van selectie site als signaalgebied

Brownfieldconvenant

- Opmaak brownfieldconvenant 2013 – 14
- Partners zijn: Burchtdam NV, POM Oost-Vlaanderen, Provincie O-VL, Ninove, OVAM, Departement Ruimte en Vlaamse Waterweg
- PRUP als provinciaal onderdeel van het brownfieldconvenant
- Algemene inhoudelijke keuzes als startbasis van het project

Is dit democratisch?

- Keuzes vanuit de stad gebaseerd op GRS dat eigen participatief traject gevolgd heeft
- Keuzes vanuit de provincie op basis van PRS en afbakeningsPRUP, ook elk met een eigen participatief traject

Vorbereiding PRUP

- Ontwerpend onderzoek op basis van opties opgenomen in brownfieldconvenant 2015 – 2016
- Participatief traject 2015 – 2017



Opmaak PRUP

- Basis voor de omgevingsvergunningen
- Legt de grote lijnen vast voor de ontwikkeling van het gebied: bestemmingen, uitzicht, functies, ...



Procedure PRUP

- Startnota: bekendmaking intentie opmaak plan
- Procesnota: beschrijving van de genomen stappen en de voorgenomen stappen
- Planvorming op basis van participatief traject, keuzen kerngroep en milieueffecten



Procedure PRUP

- Goedkeuringsprocedure met een openbaar onderzoek (60 dagen)



Is dit democratisch?

- Uitgangspunten **brownfieldconvenant** op basis van bestaande documenten met eigen participatief traject
- Inspiratie van de burger tijdens **ontwerpend onderzoek**
- Participatie tijdens **RUP-fase**



Participatie tijdens RUP-fase

- Voortbouwend op participatieproces van het ontwerpend onderzoek
- Raadpleging startnota
- Participatie tijdens opmaak van het PRUP, o.a. met kinderen
- Openbaar onderzoek ontwerp PRUP



Raadplegen startnota

- Raadpleging startnota van 16/7 tem 13/9
- Startnota ter inzage AC Ninove (loket stedenbouw) en PAC het Zuid (5^e verdieping)
- oost-vlaanderen.be, klik op Wonen en leven, Ruimtelijke planning, Actuele projecten of via www.oost-vlaanderen.be/ninovefabelta



Opmerkingen en suggesties

- Schriftelijk: bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, W. Wilsonplein 2, 9000 Gent
- Per e-mail: raadplegingen@oost-vlaanderen.be



Opmerkingen en suggesties

- Door afgifte tegen ontvangstbewijs in het provinciaal administratief centrum, W. Wilsonplein 2, 9000 Gent of in het stadhuis van Ninove, Centrumlaan 100, 9400 Ninove





oost-vlaanderen.be/ninovefabelta
fabeltasite@ninove.be

Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
Dienst Ruimtelijke planning
Woodrow Wilsonplein 2 - 9000 Gent
09 267 75 62 - ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be

ruimte.oost-vlaanderen.be
www.oost-vlaanderen.be/planningkwadraat
