

004303
MASTERPLAN AC NINOVE

8 december 2022

CLUSTER landschap | stedenbouw
MORGEN architectuur
U/Define
CityD-WES

VISIE

Historiek	03
Beleidscontext	04
Uitdagingen	05
Vraagstelling vraag 1 - locatie	06
Vraagstelling vraag 2 - haalbaarheid	07
Vraagstelling financiële haalbaarheid	08
Vraagstelling vraag 3 - verbindingen	09
Ontwikkeling linkeroever	14
Nieuwe Administratief Centrum	17

DUURZAAMHEID

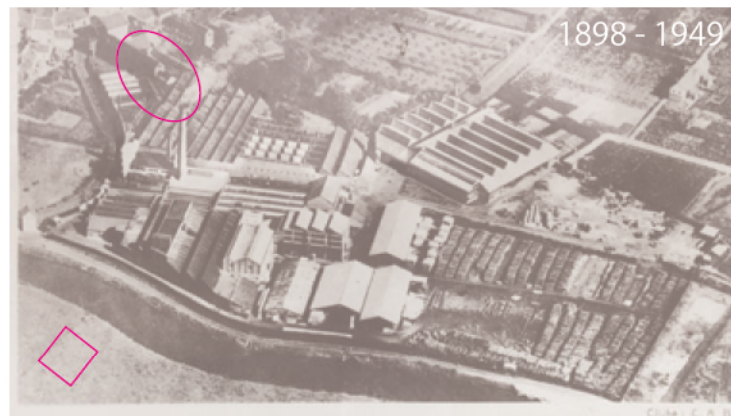
Nota	19
------	----

FASERING EN PROCES

Fasering bouw	20
Proces projectontwikkeling	22

PLAN VAN AANPAK

Fasering ontwerp	23
Proces team	24



□ Centrumlaan/Onderwijslaan/Bevrijdingslaan (huidig AC)

○ Dr. Hemerijckxplein

Van rivierindustrie naar autoinfrastructuur

Het grondgebied van Ninove werd tot in de 18e eeuw sterk bepaald door twee omwallingen uit de 12de en de 14de eeuw en daarbuiten de natuurlijke structuur van rivieren, beken en plateaus. De bewoning langs de Burchtdam (minimaal 12de eeuw) heeft zich duidelijk ontwikkeld tussen de Dender en de Brabantpoort langsover de Oude Dender. De 20ste-eeuwse Centrumlaan ligt op een Dender-arm (Molendender) die zich in de stadskern opsplijste.

In de 19e eeuw kwam er een nieuwe logica bij: die van de **transportinfrastructuur**. De Dender werd gekanaliseerd in de 2de helft van de 19de eeuw. De opkomst van de luciferindustrie in het Denderland vanaf 1850 zorgde voor heel wat werkgelegenheid in de regio. Met industriegebieden langs de Dender en nieuwe arbeiderswijken groeit het stadscentrum van Ninove sterk. Er wordt een ringweg aangelegd die voldoende ruim is om ook verdere groei te stimuleren. Recheroever vormt nu meer een deel van Ninove, maar wordt gescheiden van het centrum door de Dendervallei. De N8 (Brussel-Veurne) werd tussen 1815-1830 aangelegd en ging dwars door het stadscentrum via Brusselstraat langs Burchtdam en Geraardsbergsestraat.

Aan de Dendervallei, op de plaats waar vroeger de luciferfabriek Usine N°5 (in werking 1898-1918, afgebroken 1949)) van Union Allumettiëre jaarlijks miljoenen luciferdoosjes produceerde, werd het stadspark in 1949 aangelegd. De fabriek zelf is met de grond gelijk gemaakt, maar de aanlegsteiger, waar populieren gelost werden om te verwerken tot lucifers, is een laatste restant van de Ninoofse luciferindustrie. Ook 't Oeverstekske', de naam van de fiets- en voetgangersbrug over de Dender, verwijst nog naar de luciferfabriek.

Later, in de jaren 80, ontstaat een heel **nieuw stadsdeel** langs de Centrumlaan, met stadhuis, scholencampus en heel wat commerciële voorzieningen. Deze **monofunctionele ontwikkelingen** volgen een **grootschalige gridstructuur**, zeker ten opzichte van het fijnmazige centrum. De straten zijn breed en voorzien veel parking op maaiveldniveau. De decennia daaropvolgend komen er parallel en/of haaks op de Centrumlaan nieuwe residentiële ontwikkelingen (Polderbaan, Bevrijdingslaan, Vurrkruisersstraat, Kaardeloodstraat). Daardoor verwatert recheroever meer naar een doorgangsgebied voor verkeer tussen N8 en de oude stadskern met nieuwe Centrumlaan.

Maatschappelijke relevantie op recheroever

De laatste decennia zijn vooral langs het stadspark op recheroever maatschappelijk gedragen functies toegevoegd, zoals de stedelijke academie voor muziek, woord en dans, zwembad De Kleine Dender, buitenschoolse kinderopvang 't Kadeeken, kleuterschool Ikke, sporthal 't Sportstekske en Jeugdcentrum De Kuip met o.a. een fuifzaal, het Jongeren Advies Centrum, jongerenwerking De Kidz, Jeugddienst Ninove, de academie voor beeldende en audiovisuele kunsten en Centrum Geestelijke Gezondheidszorg Zuid-Oost-Vlaanderen. Het huidige programma daar bestaat dus voornamelijk uit commerciële, administratieve en recreatieve functies.

Naast de heropwaardering van sociale tuinwijk De Blokken langs de Parklaan wint recheroever opnieuw terrein met de plannen voor de Burchtdamsite. Niet alleen op residentieel vlak, maar ook als **groenblauwe stadbuffer**. De site, nu voor een groot deel onbebouwd, vormt een gigantisch potentieel voor Ninove. Er zijn plannen voor de ontwikkeling van een nieuw, compact stadsdeel met een stedelijke dichtheid op de Fabelta-site. De rest van het gebied blijft groen en wordt ingericht als groots **Landschapspark Burchtdamse Meersen** met veel ruimte voor water en natuur, voor stadslandbouw en recreatie. Het bijkomende ruimtebeslag voor woonontwikkeling wordt gecompenseerd door het landschapspark helemaal in te richten als potentieel waterbufferingsgebied, met opname van aantakkingen op de Dender.

Verbinding van linker- en recheroever

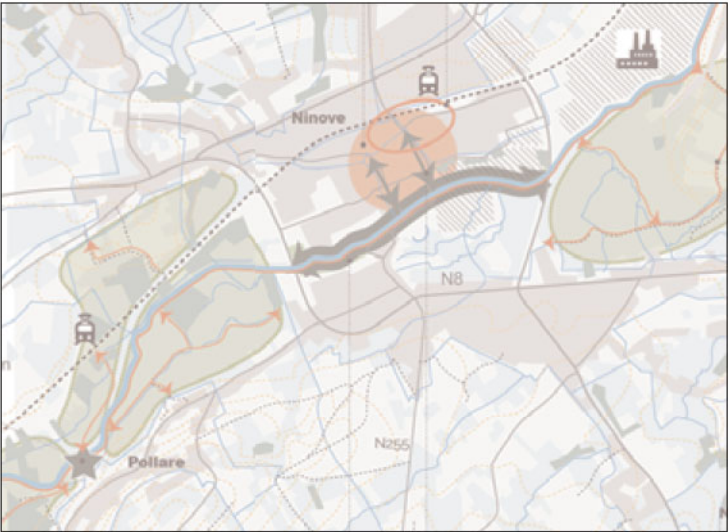
Ten eerste kan worden vastgesteld dat de projectsite van huidige administratief centrum een **perifeer karakter** heeft. De lage densiteit van de bebouwing en de graad van verstening maakt dat het stadsdeel weinig kwaliteiten heeft. Ten tweede kan men concluderen dat het gewicht van de stad in de laatste decennia (en ook met de plannen voor Burchtdam) is verschoven naar recheroever. **De stadsontwikkeling verschuift dus naar het zuiden van de Dender.**

Het masterplan voor het nieuw AC vormt een katalysator voor bilaterale verbindingen in de vier windrichtingen: tussen twee belangrijke op te waarden stadsdelen op linker- en recheroever over de Dender, tussen de Pollaremeersen en de Burchtdamse Meersen via het stadspark en tussen de voorziene toekomstige stadsontwikkelingen langs de Denderoevers van de huidige AC-site, Inghelant en de Beaulieu-site. De site voor het nieuw AC kan niet worden herontwikkeld zonder deze andere gebieden mee in beschouwing te nemen.



Recheroever met onderaan brug 't Oeverstekske en het stadspark, midden het Dr. Hemerijckxplein en bovenaan de Burchtdamse Meersen

Strategisch project Denderland (2015-2018)



De Vlaamse Overheid en Provincie Oost-Vlaanderen voorzien een ruimtelijk gebiedsprogramma waarin o.a. de ruimtelijke ontwikkeling van de Dendervallei, het verhogen van de (leef)omgevingskwaliteit en het bufferen van de effecten van klimaatverandering voorop staan. Het betreft een strategisch project ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. **Ninove beschikt als stad aan de Dender over een aantal troeven waarmee ze toeristen kan bekoren maar die nog veel sterker moeten ontwikkeld worden. De stad vormt een toegangspoort tot de Dendervallei.** De wisselwerking tussen de beleving van Ninove als stad en die in de polen Pollare en Pamel is erg belangrijk.

BWMSTR SCAN Ninove (2019)



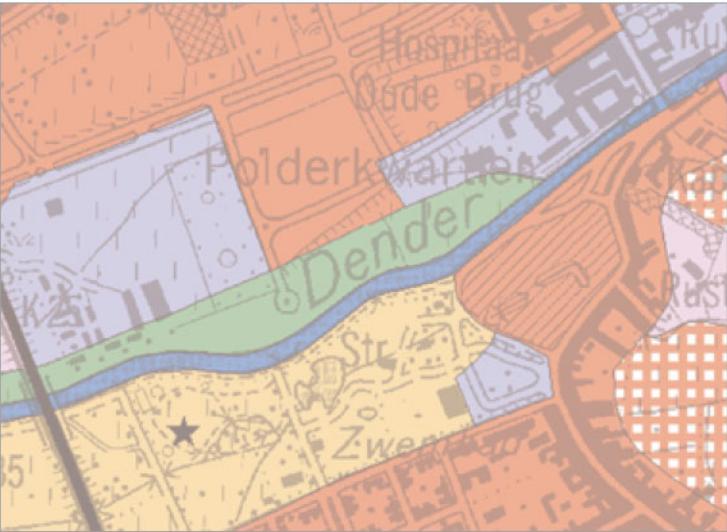
Deze studie in opdracht van het stadsbestuur van Ninove toont aan dat er een grote dominantie van de (geparkeerde) auto in het straatbeeld heerst. Zowel in de stadskern als in de meeste dorpskernen nemen geparkeerde auto's heel veel plaats in, ten koste van verblijfs- en ontmoetingsruimte, groen en beeldkwaliteit. **Het stadscentrum is heel toegankelijk voor auto's, zodat sluipverkeer en ander doorgaand verkeer niet wordt geweerd. Om de stadskern van Ninove aantrekkelijker te maken, dienen mensen voorrang te krijgen op auto's. Ninove kan een echte fietsstad worden, als hier consequent voor gekozen wordt en radicaal naar gehandeld.**

Strategisch Plan Ruimte voor Water (2022)



Dit is de eerste werf van Territoriaal Ontwikkelingsprogramma Dender. In de Onderzoeksnota worden scenario's en alternatieven voorgesteld voor ingrepen op het watersysteem van de Dender die de waterpeilen en de hieraan gekoppelde overstromingscontour en -diepte beïnvloeden om zo de wateroverlast te verminderen. Het bestaande AC en het Heilig Hartencollege staan onder alle alternatieven van overstroombare vallei, waterbuffering en/of stroomaf-/opwaartse buffer - gemarkeerd als gebouwen in overstromingscontour T100 met waterdiepte respectievelijk > 50 cm en > 100 cm. **M.a.w. bouwen tot tegen de Denderoever zou getuigen van weinig realiteitszin.**

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove (2012)



Dit plan werd gebruikt als basis om de zone van stadscentrum en stadswijken vast te leggen. Het hele kleinstedelijk gebied komt in aanmerking voor verdichting en optimalisatie. Langs de Dender zijn de sites van PTI, OCMW, Inghelant, de Kaaischool, drankencentrale Malfroidt en Dr. Hemerijckxplein ingekleurd als **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**. De site van het AC blijkt **woongebied**.

Meerjarenplan 2020-2025

IG 11. Duurzame steden en gemeenschap **59**

Selecteer een indicator in de tabel

Indicator	Naam	Score
SDG11.A	Duurzaam verplaatsingen	37,6
SDG11.B	Veilig fietsen	24,7
SDG11.C	Personenwagens	45,5
SDG11.D	Netheid / overlast	43,2
SDG11.E	Cultuur en vrije tijd	34,9
SDG11.F	Recreatie voor de jeugd	28,9
SDG11.G	betaalbaar wonen	72,3
SDG11.H	Duurzaamheid woning	56,3
SDG11.I	Luchtvervuiling	65,3
SDG11.J	Groen in de gemeente	59,3

Stad en OCMW Ninove leggen hierin de grote lijnen en strategische projecten vast. De doelstellingen werden o.a. aan de 17 Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties voor realisatie van duurzame ontwikkeling afgetoetst. Volgens het online participatieplatform, dat de opmaak van het meerjarenplan ondersteunde, is dit waar de Ninovieter van droomt: **een toegankelijke, groene, aangename stad waar beleving en ontmoeten centraal staan, waar dorpen verbonden worden via veilige fiets- en wandelstraten, waar er plaats is voor mooie buurten en uitnodigende straatjes en pleintjes en waar de Dender een mooie centrale rol krijgt.**

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2011)



Als gewenste ruimtelijke structuur in het kleinstedelijk gebied in de dendervallei stelt het GRS voor te voorzien in **een groene dooradering van de stad, meer lokaal tussen speelbos (naast de atletiekpiste) en Burchtdamse meersen, met een knooppunt aan 't Oeversteekske waar deze dooradering een aftakking neemt naar de binnenstad via de AC-site en de Centrumlaan.**

Woonzoneringsplan (2021)



Het woonzoneringsplan duidt in het stedelijke kerngebied op de publieke voorzieningen (roze) langs de Dender en de recentere residentiële bebouwing (zwart). De aanzet tot visie over het gewenste verdichtingsbeleid in de Ninooftse kernen, geeft aan dat er **+/- 3.000 extra inwoners worden verwacht tegen 2033**. Meer dan 1/4 van de bevolking zal door vergrijzing in 2033 ouder zijn dan 65. Van de omgerekende +/- 1.600 huishoudens zal bijna 95% uit slechts één of twee personen bestaan. **Een stijgende vraag naar kleinere woningen, assistentiewoningen en ouderenvoorzieningen is dus te verwachten.**

BPA Polderkwartier | BPA Pollarestraat (2004|2002)



Site van bestaand AC en bestaande parking staan ingekleurd als art. 19 **Zone voor Openbaar Nut** en art. 19.7 **Nabestemming wonen in postgebouw, financiën en/of vrederecht**. De site van De Kuip en zwembad De Kleine Dender liggen in **zone voor openbare gebouw en openbaar nut**. Het Dr. Hemerijckxplein ligt in in **zone voor parking en groen**.

SYSTEEMUITDAGING van autostad naar beleevingspool aan de Dender

Zicht op de parking tussen Dender en Onderwijslaan



Stad Ninove staat voor een systeemuitdaging: het herkwantificeren en herkwalficeren van het programma voor de herontwikkeling van het Administratief Centrum initieert de transitie van de Denderstad naar een **maatschappelijk gedragen en waterbewuste leefomgeving** in het post-pandemisch tijdperk.

Het Polderkwartier werd van de jaren 1950 tot 1980 gevormd door infrastructuur: publieke en private ruimtes tussen gebouwen werden als oversized autolandschappen ingericht. Deze massale verharde ruimte-inname heeft een grote invloed op het gebruik van de stad. Vandaag dient infrastructuur naast een pragmatische functie ook een **sociale en publieke ruimte** te zijn op menselijke schaal.

Het **reduceren van de auto-afhankelijkheid** in deze stad, is een systeemuitdaging: slechte fietsinfrastructuur, onvoldoende performant openbaar vervoer en een op de wagen gefocust wegennet heeft het stadslandschap geleid tot overmatige verharding, verkeersoverlast en beperkingen in stedelijke (be)leefbaarheid.

RUIMTELIJKE UITDAGING zacht verbinden van wijken en pleinen



De gebouwen op de projectsite brengen door hun eigenwijze vormgeving en pittoreske inplanting een **beeldbepalende kwaliteit** over. Te midden **overmeten infrastructuur** brengen deze architecturale eigenschappen menselijke schaal in de publieke ruimte. De aanwezige stedelijke typologieën zoals de patio tussen Vredegerecht en Politiekantoor, het centrale plein tussen Politiekantoor en AC en de vier doorsteken refereren samen met het lokaal materiaalgebruik (Veldkeursteen) sterk naar zowel het industriële (fabrieksgebouwen) als religieuze (abdij van Ninove) verleden van de Kaffeegetersstad.

Het **zacht verbinden** van deze 'kasjkes' (Ninoofs dialect voor verbindende steegjes) en pleintjes met de pleinen in de historische kern van de stad maakt een zachte schakeling van pleinen van oost naar west binnen het stadscentrum, elk met hun eigen karakter en functionaliteit. Door deze stedenbouwkundige en architecturale kwaliteiten op de projectsite streven we naar een **maximaal behoud van het bestaand patrimonium** om deze na multidisciplinaire evaluatie te kunnen herinzetten.

Door volop in te zetten op een stedelijke activering van het gebied tussen AC en rivier wordt het **parkeervraagstuk** een uitdaging in de opdracht. De parkeernood in de stad is een terechte zorg voor de bevolking zolang Ninove de hiernaast vermelde systeemuitdaging uit de weg gaat.

LANDSCHAPPELIJKE UITDAGING landelijkheid en stedelijkheid verzoenen

Zicht op de abdijkerk © Peter Van Londersele (stadsfotograaf)



Tussen twee scholen, het stadscentrum en het stadspark zien we opportuniteiten voor het **diversifiëren, dynamiseren en valoriseren van de publieke en private ruimte**. Een stad die zichzelf wil heruitvinden met het oog op de toekomst richt zich op publieke ruimte, faciliteiten voor sport en ontspanning, cultuur en onderwijs en kwaliteitsvolle woningbouw.

Het monofunctionele en excentrisch gelegen **projectgebied vormt het verbindend element** tussen deze in de nabijheid aanwezige programma's. De hernieuwing van de relatie met de Dender en haar oevers haakt in op de visie voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van deze regenrivier als **groenblauw netwerk**. Het erlangs creëren van **ontmoetingsplekken** te midden een variatie aan leef-, werk- en ontspanconcepten maakt van deze plek een **dynamisch knooppunt** dat Ninove als beleevingspool en als representatieve toegangspoort voor de Dendervallei op de kaart zet.

De weide aan de rivier kan samen met de parking de grootste stedelijke publieke ruimte vormen in Ninove. Met een **te behouden open karakter** en een rechtstreekse verbinding met het stadspark kunnen er allerhande grootschaliger georganiseerde activiteiten doorgaan. Deze nieuwe publieke ruimte richten we in als **natuurinclusieve overgang van park naar stad** en als **klimaatadaptief terrein van rivier naar stad**, waar mensen op een spontane manier elkaar kunnen treffen. Met diverse plekken die op de topografie van het terrein ingrijpen, faciliteren we om te verpozen, te sporten en aan waterrecreatie te doen.

VRAAG 1

De juiste site voor een nieuw Administratief Centrum?

Het huidige stadhuis bevindt zich op de rand van de binnenstad, tussen 2 onderwijsinstellingen, temidden grootschalige woonprogramma's en retail. Met deze nieuwe opdracht voor de opmaak van het masterplan staan we eerst stil bij een basisvraag: is het planologisch gezien wel aangewezen +5.000 m2 administratief programma opnieuw op deze locatie te voorzien? Heeft dit stadsdeel voordeel aan de aanwezigheid van het administratief centrum? Is het administratief centrum noodzakelijk en relevant op deze plek?

Deze opdracht gaat niet enkel over de locatiebepaling van een nieuw administratief centrum en het herkwalificeren van de infrastructuur errond, maar ook over de leefkwaliteit en het functioneren van dit deel van de stad aan de Dender.

In een combinatie van analyse van linker- en rechteroever betreffende gebouwde programma's, historische ontwikkeling en lokale politieke gevoeligheden, met daaraan toegevoegd de toekomstige noden inzake extra huisvesting en onzekere stadsbudgetten, blijkt dat het nieuwe administratief centrum elders een betere impact kan veroorzaken op de omgevingskwaliteit.

De huidige site zou met de verhuis van het AC meer ontwikkelingskansen krijgen om los te komen van dat **nine-to-five isolement** tussen de 4 brede lanen, een betere aansluiting maken tussen centrum en rechteroever en een meer gepaste stedelijke dynamiek introduceren. De mogelijkheid ontstaat - in het licht van de verwachte aangroei van de bevolking met **+/- 1.600 nieuwe huishoudens tegen 2033** - om ruimte te creëren op linkeroever voor de nodige toekomstbestendige residentiële ontwikkelingen, publieke pleinen en de heropwaardering van de Dendervallei.

In de analyse van het stedelijk dynamisch weefsel van Ninove kan men niet rond de **opdeling in linker- en rechteroever**. De Dender heeft als natuurlijke fysieke barrière de stad opgedeeld met erlangs iteratieve verkaveling van publieke en private gronden tot gevolg. De hernieuwde belangstelling om rivieren in stadskernen in allerhande voordeel om te zetten, is een opportuniteit om de ontwikkelingen langs linker- en rechteroever onder de loop te nemen.

Rechteroever blijkt een belangrijke rol te hebben gespeeld in de logistieke aanvoerlijnen van de stadskern (zie Historiek) en later ook in de tewerkstelling met de lucifer- en textielfabrieken. De stedenbouwkundige ontwikkeling heeft zich aangetakt op het 12de eeuwse tracé van Brusselstraat - Burchtdam en is in de loop der eeuwen enkel uitgedeind in breedte. De gouden combinatie van sporthal, academies, zwembad, jeugdcentrum en andere maatschappelijk gedragen gebouwen met het stadspark op de plek waar vroeger één van de grootste luciferfabrieken van Ninove stond, zit vervat in een stedelijk lint langs de Dender.



- 1 Colruyt | supermarkt

2 Ninia Shopping Center | winkelcentrum

3 Tom Tailor + Dreamland + S. Oliver | retail + meergezinswoningen

4 Stadhuis Wedergraete | administratief centrum

5 Hoofdcmissariaat Politie Ninove | politiekantoor

6 Bpost Ninove Centrum | postkantoor

7 Fedimmo | kantoorgebouw

8 Vrederecht kanton Ninove | rechtbank

9 Voormalig politiecommissariaat Onderwijslaan | kantoor
- 10 Richtpunt + Groeipunt | secundair + volwassenonderwijs

11 Hartencollege | kleuterschool + basisschool + secundair

12 De Hartjes | kinderdagverblijf

13 't Sportstekske | sporthal

14 't Kadeeken | buitenschoolse kinderopvang

15 Stedelijke academie muziek woord en dans

16 IKKE | kleuterschool

17 De Kleine Dender | zwembad

18 Jeugdcentrum De Kuip | fuifzaal + academie voor beeldende en AV kunsten

De doorwaadbaarheid en interactie tussen het park en deze gebouwen heeft nog verbetering, net als een kindvriendelijke aansluiting met de sociale tuinwijk. Het grootste potentieel zit in een herdenking of heropwaardering van de aansluiting van rechteroever op de ring rond Ninove, waarin het stedelijke lint aan de Dender een ijkpunt wordt voor de mobiliteit, bereikbaarheid en toegankelijkheid op en rond rechteroever. Zodoende kan de 12de eeuwse Brusselstraat-Burchtdam zich verder ontwikkelen dan een doorgangsweg voor sluipverkeer naar het 'echte' stadscentrum en verkrijgt deze meer aansluiting bij het stedelijk lint met stadspark en bij de op til zijnde ontwikkeling van de Burchtdamse Meersen.

Net daarom zien we het nieuwe Administratief Centrum eerder op rechteroever in een glansrol als katalysator en regulator voor nieuwe stedelijke dynamiek. In het streven naar een evenwichtige verdeling tussen programma, landschap/groen en mobiliteitsmodi valt het administratief centrum beter op zijn plek in de nabijheid van het stedelijke lint op rechteroever.

De kop van dit stedelijk lint, aan de zijde van de Burchtdam, lijkt als een plein waar de kerk ooit is afgebroken en ligt te wachten op een nieuwe stedelijke bestemming. Het Dr. Hemerijckxplein, ooit bebouwd met de luciferfabriek, residentiële bebouwing en een privé-parkje, ligt in een bocht op de kop van de Parklaan, als kroon op een lint van gebouwen die de maatschappij sociaal en cultureel ondersteunen. In het gewestplan en het PRUP bleef deze bijzondere ligging niet onopgemerkt; het plein werd ingekleurd als **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut**. Dit door historische structuren gevormde perceel heeft door de strategische ligging de rol toebediend gekregen van parkeerplein, met af en toe een ontruiming voor een evenement in openlucht. Het parkeren staat ten dienste van het stedelijke lint met het park en (in mindere mate) voor kleinhandel in de Brusselstraat. In het licht van de doorsteek naar de waterbewuste ontwikkeling van de Burchtdamse Meersen, naast begrafenisonderneming De Deyn, is dergelijke verharde oppervlakte op het maaiveld voor auto's en vrachtwagens, in een historisch stadscentrum en ondanks de perceptie bij de Ninovieter dat er te weinig openbare parkeerplaatsen voorhanden zijn, niet langer een goede aanwending van openbare ruimte, laat staan toekomstbestendig te noemen.

Dit plein, als poort aan de Dender, aan de voet van de verbinding met linkeroever, wacht op een zinvolle en groen(blaauw)e invulling, op een herontwikkelingsmotor voor rechteroever. Daarmee wordt de voetgangsbrug meer dan ooit een scharnierpunt en net een opportuniteit voor een betekenisvoller verbinding tussen linker- en rechteroever. De parkeerfunctie hoeft op het plein niet te verdwijnen, maar wel kan worden weggenomen van het maaiveld ten voordele van een volwaardiger pleinfunctie, gericht naar stadspark en Dender.

VRAAG 2

Een budgetneutraal project?

De staat van meervoudige wereldwijde crises in klimaat, economie, materialen en gezondheid brengt steden en gemeenten in een lastige positie; de uitgaven van hun inwoners staan op scherp, net als de budgetten voor stadsvernieuwing. De Ninovier kijkt met argusogen naar elke euro die het stadsbestuur uitgeeft en is niet te bescheiden om zich via allerhande media kritisch op te stellen.

Ongeacht subsidiërings- en financieringsmogelijkheden wordt de bouw en/of renovatie voor een nieuw stadhuis in vraag gesteld in functie van andere prioriteiten zoals ondersteuning van de bevolking en lokale bedrijven in de naweeën van corona en in de hogere energiefacturen. De nood aan betaalbare koop- en huurwoningen en collectieve renovatieprogramma's dringt zich tevens op.

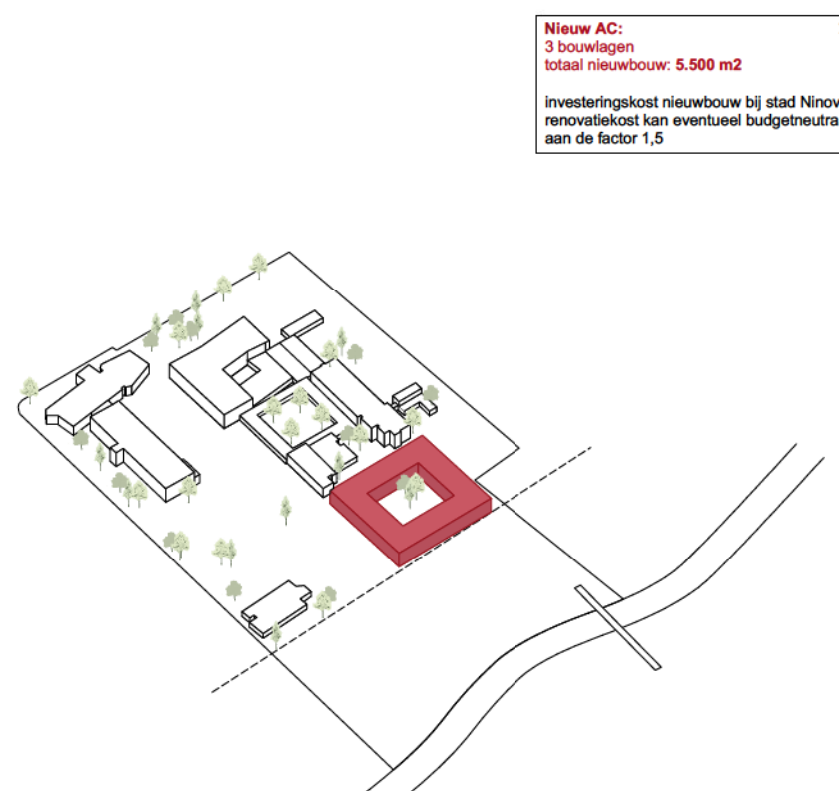
Gelet op een andere toekomstige nood, +/- 1.600 extra huishoudens in Ninove tegen 2033, zien we een **herprogrammering van de huidige AC-site in functie van wonen**, als een duurzamer en programmatisch logischer opdracht. Dergelijk stadsinbreidingsproject kan zelfs binnen een passende schaal het administratief centrum budgetneutraal maken.

We lezen in de opgave en de vraag van het bestuur een duidelijke voorkeur om het nieuwe AC in een nieuw gebouw onder te brengen, met duidelijke link naar park en Dender.

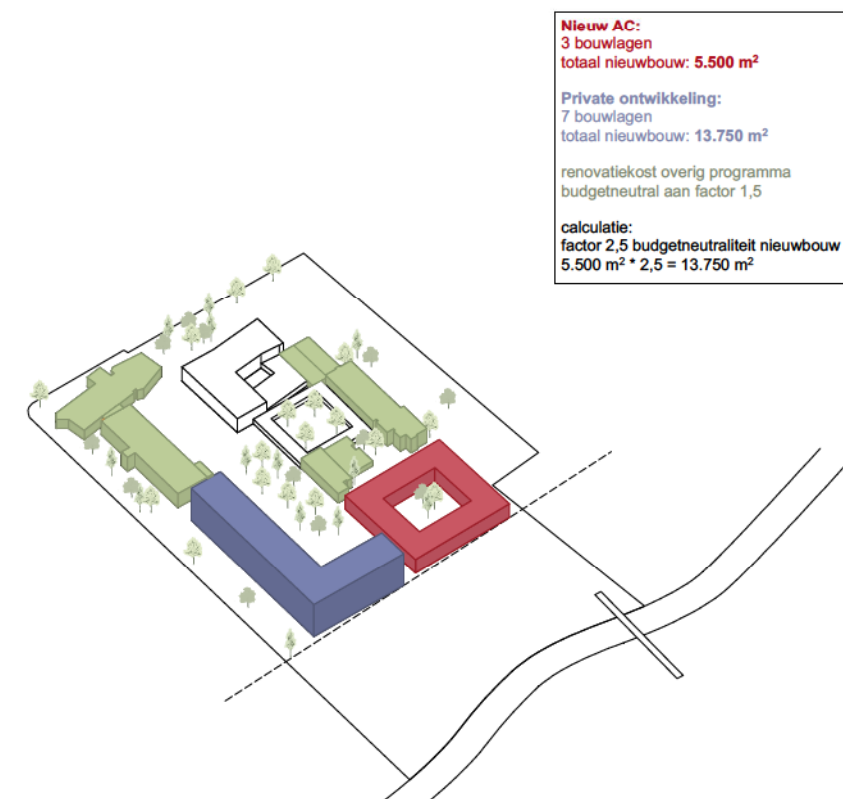
We nemen aan dat de doorsteekweg (Onderwijslaan) gelegen tussen huidige administratieve site en de parking van de school kan weggenomen worden. Deze ingreep zal de verkeerstromen temperen en een interessanter te ontwikkelen zone genereren.

De gevraagde 5.500 m² nieuw AC zijn dan uiteraard bouwbaar op het perceel:

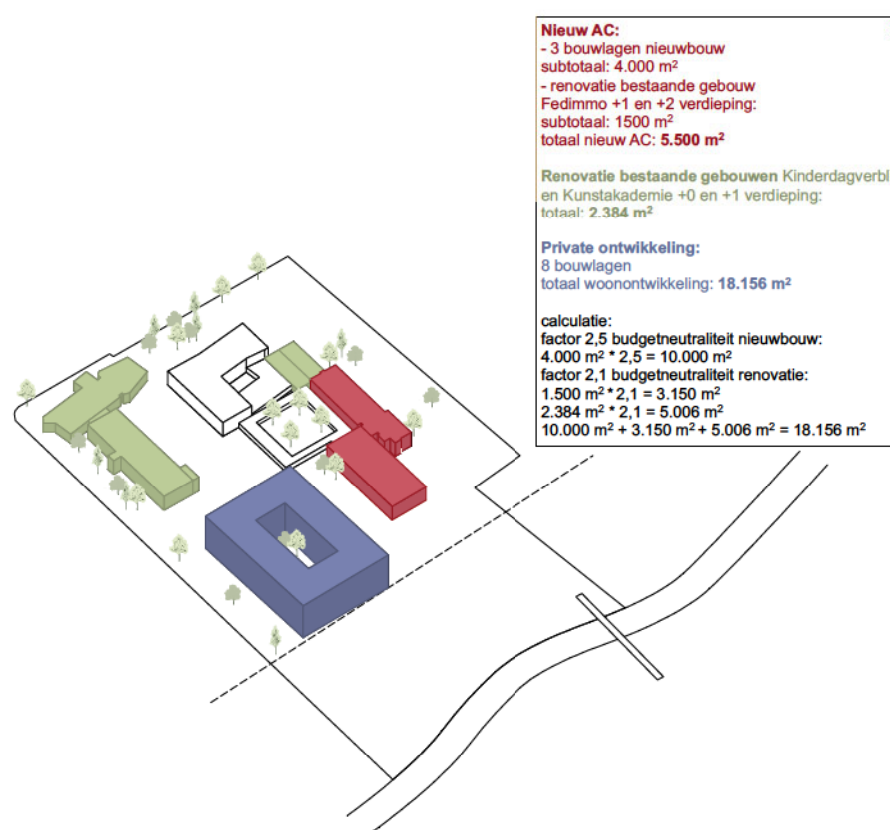
- 1 Het schema gaat uit van **3 bovengrondse bouwlagen** met binnenin een patio, maar andere vormen zijn mogelijk.
- 2 Indien we deze nieuwbouw m² AC-programma willen compenseren met te ontwikkelen m² in het kader van een budgetneutrale balans, moeten we met **factor 2,5** rekenen. We rekenen in het schema ook nog het postgebouw mee als te financieren, en komen zo uit op een te realiseren commercieel programma van ongeveer 14.000m². Dit kan o.i. hoofdzakelijk bestaan uit een divers scala aan woonfuncties. In een L-vorm geprojecteerd op het terrein (dan kan er nog een groene tuinruimte mee geïntegreerd worden), zou dit **7 bouwlagen** betekenen. Meteen is duidelijk dat dit een te zware ruimtelijke impact zal hebben. In deze benadering kunnen de bestaande gebouwen gerenoveerd worden, waarbij het vraagprogramma in evenwicht kan komen met nog te commercialiseren oppervlakte (hiervoor is een **factor 1,5** nodig).
- 3 Als alternatief kan gedacht worden om het nieuwe AC deels te integreren in het bestaande Fedimmo gebouw, bv de eerste en tweede verdieping lenen zich uitstekend voor diverse kantoorfuncties. Dit kan dan aangevuld worden met een deel nieuwbouw (waar we dan eerder het nieuwe publieke onthaal zien). In dit geval is er voor de renovatiedelen niet genoeg te commercialiseren oppervlakte beschikbaar, waardoor het commerciële nieuwbouwgedeelte zal verzwaken. De footprint van het nieuwe bouwblok kan groter worden dan voorgaande model (omdat het AC deels in bestaande gebouwdelen wordt ondergebracht), maar zal ook hier substantieel zijn en **minstens 7 à 8 bouwlagen** tellen afhankelijk van de gekozen footprint.
- 4 De sprong naar rechteroever met het programma van het nieuwe AC, 'verlicht' de programnavraag op linkeroever. Renovatiedelen kunnen terug in verhouding komen (vraagprogramma tov extra te commercialiseren). Het nieuw hoofdvolume krijgt meer ademruimte en is realiseerbaar op **4 bouwlagen**. De verhuis van het stadhuis naar rechteroever lost bijkomend logistieke zorgen die inherent aan de complexe verweving van diverse programma's op de huidige site zouden zijn. (zie Fasering)



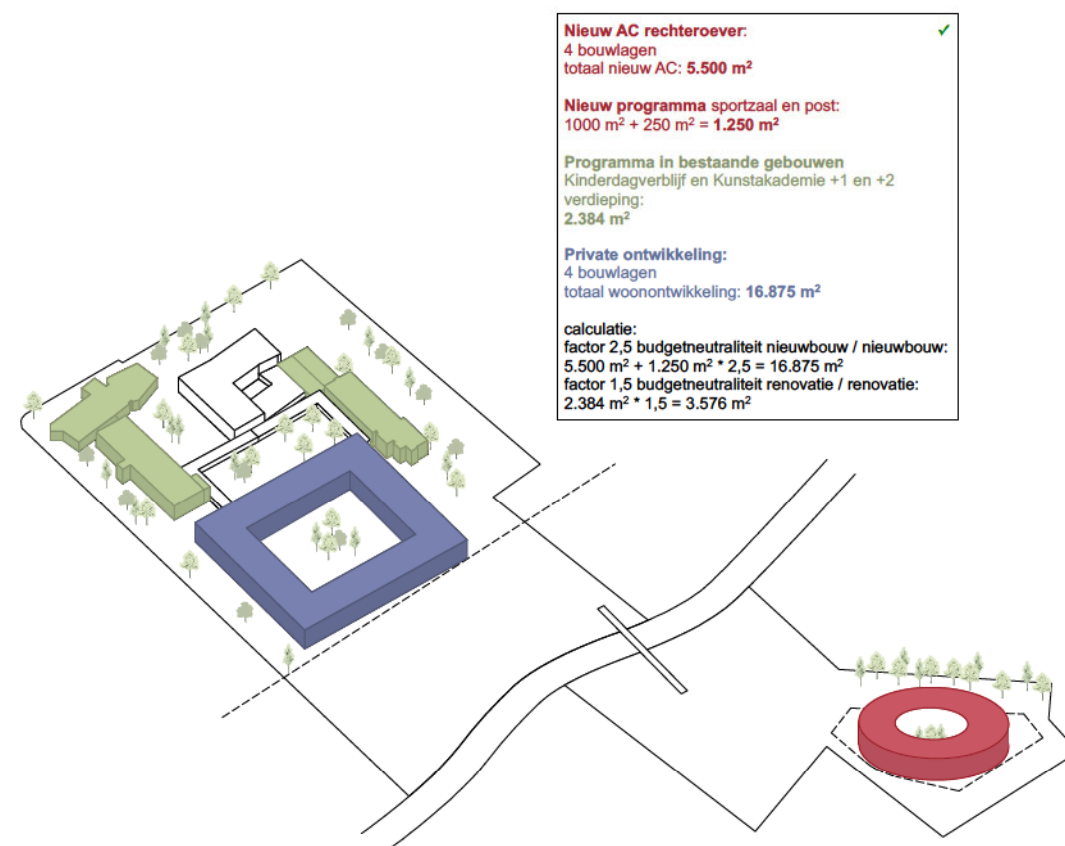
1 Het AC gebouw op linkeroever als duidelijke prominente inname van het perceel.



2 Te commercialiseren oppervlakte aan nieuwe woonontwikkeling om AC budgetneutraal te bouwen, resulteert in een bouwvolume van min. 7 lagen.



3 Reductie in footprint nieuw AC door gedeeltelijke integratie in bestaande gebouwen levert geen wezenlijke impact op de benodigde compensatievolumetrie (7 à 8 bouwlagen).



4 Nieuw AC overbrengen naar rechteroever brengt voor linkeroever de benodigde ademruimte om een ruimtelijk genereus opzet te kunnen maken (met max. 4 bouwlagen nieuwbouw en voldoende niet bebouwde plekken).

Financieel neutraal programma met projectontwikkelingsmarge					
	kostprijsEUR/m² excl. btw	verkoop EUR/m²	Verschil	m²	totaal
Nieuwbouw eigen gebruik (kantoren)	2.000,00 €	- €	2.000,00 €	1	2.000,00 €
Nieuwbouw ontwikkelen (residentieel middensegment)	1.750,00 €	3.000,00 €	800,00 €	2,5	2.000,00 €
Marge projectontwikkelaar op verkoop	15%				
RENOVATIE eigen gebruik (kantoren)	1.700,00 €	- €	1.700,00 €	1	1.700,00 €
RENOVATIE eigen gebruik (kantoren)	1.400,00 €				
RENOVATIE ontwikkelen (residentieel middensegment)	1.450,00 €	3.000,00 €	1.100,00 €	1,5	1.700,00 €
Marge projectontwikkelaar op verkoop	15%				
Budgetneutraliteitsfactor	Opbrengst gericht residentieel programma				
Per m² kantoorprogramma stad Ninove	Nieuwbouw	Renovatie			
Nieuwbouw	2,5				
Renovatie		1,5			

- Het ingediend wedstrijdontwerp in deze bundel streeft reeds **budgetneutraliteit** na. Dit werd als volgt gerealiseerd:
- Herbruik of herbestemming van bestaande gebouwen die zich daartoe lenen (kopgebouw, zijarm kopgebouw, fedimmo-gebouw + post). Renovatie is duurzamer en goedkoper dan nieuwbouw.
 - Een voldoende groot privaat programma ter financiering van het publiek programma (AC).

- We zijn vertrokken vanuit volgende multiplicatoren/kengetallen om een financieel evenwichtig programma samen te stellen:
- 2,5 m² privaat programma (residentieel) te voorzien om de kostprijs van 1 m² nieuwbouw kantoor te dekken
 - 1,5 m² privaat renovatie programma (residentieel) te voorzien om de kostprijs van 1 m² renovatie kantoorfunctie te bekostigen.

Nieuwbouw

Het nieuwbouw vraagprogramma bestaat primair uit het nieuwe AC, met parking en deel programma op kelderniveau. We voegen daar een aantal te financieren functies aan toe, omdat deze ‘geïmpacteerd’ worden door de ontwikkeling. Voor de post voorzien we een 250 m2 in het nieuwe bouwblok. Voor de politie voorzien we een 500 m2 aan (afgesloten) parkeergarage en een 500 m2 aan oppervlakte voor een schietstand.

Verder gaan we uit van een 1.000 m2 sportinfrastructuur (multifunctionele sporthal met dojo), polyvalent inzetbaar voor politie, school en algemeen publiek.

We compenseren dit met een nieuwbouw woonprogramma met onderliggende parking. Gezien de vloerpassen van het terrein in de kern hoger liggen als het omliggende maaiveld, kan de parkeergarage halfverzonken worden ontworpen, wat op termijn toelaat deze ruimtes ook nog voor andere functies (lees: daglichtafhankelijke functies) in te gaan zetten.

Deze parking kan o.i. deel effectief verkocht/toegewezen worden aan de bewoners, en deels in dubbel gebruik mee ingezet worden ter compensatie van het huidige gebruik van de bovengrondse parking (bv. door personeel school, personeel AC, ouders, enz.).

Renovatie

We zien de mogelijkheid om zowel de kunstacademie met extra oppervlak voor diverse culturele activiteiten, als een grotere kribbe (met omsloten tuin) te laten financieren door inzet van de overige te behouden delen van de bestaande gebouwen. Dit kan deels door een woonprogramma, deels door een kantoor- en kleinhandelsprogramma.

We zijn ons bewust van het feit dat we op heden een aantal parameters invullen zonder overleg met betrokken actoren. De tabel wenst dus enkel een start te zijn, en zal in nauw overleg met alle betrokken actoren verder verfijnd moeten worden naar juridische, programmatorische, technische en commerciële detailhaalbaarheid. We wensen echter wel deze tabel als mechanisme en werkinstrument naar voor te schuiven.

In de tabel hiernaast wordt een berekening meegegeven om het bouwproject budgetneutraal op te zetten. We lichten hieronder toe hoe de tabel te lezen is.

Er zijn drie hoofdblokken, namelijk programma dat verweven zit in nieuwbouw, programma dat verweven zit in bestaande te renoveren gebouwen, en het gedeelte publiek domein. De aanleg van het publiek domein houden we buiten het financieel kader. Daar gaan we van uit dat dit budgetmatig door de stad zelf zal gedragen worden.

In de berekeningen is uitgegaan dat we nieuwbouw vraagprogramma (in groen, het te financieren deel) compenseren met nieuwbouw commercieel programma (in rood, het deel dat ontwikkelaar inzet om het groene deel te kunnen financieren), en dit zowel boven- als ondergronds.

In de blauwe kaders komen de bouwdelen terecht waar we vanuit gaan dat ze zichzelf financieren. Het gaat dan enerzijds over het gerechtsgebouw, zelf vragende partij om in een nieuwe omgeving terecht te komen (en o.i. hiervoor gefinancierd door de federale overheid). Anderzijds denken we aan de ondergrondse parking op rechteroever die supplementair op de kelder van het nieuwe AC als publieke parking kan aangeboden worden. Deze kan o.i. uitgebaat worden door een parkeerbedrijf, die ook voor de bouwkost mee instaat.

Ninove - budgetbalans

Doel: streven naar budgetneutraliteit

NIEUWBOUW						
			m²	budgetneutraliteitsfactor	m² te commercialiseren	
totalen			BVO	6450	2,5	16125
			P / ondergronds	2000	2,5	5000
AC op rechteroever	m2 B gevraagd	programma bovengronds		5200 m²		
		programma kelder (archief, TR ...)		300 m²		
	ondergrondse parking			700 m²		25m2B pp = 28 wagens
Sporthal in nieuwbouw		niv 0		1000 m²		
Post in nieuwbouw		niv 0		250 m²		
schietstand politie		niv -1		500 m²		
P politie ondergronds		niv -0,5		500 m²		25m2B pp = 20 wagens
In de markt te zetten	doel = AC budgetneutraal	factor	2,5	16125 m²		= 170 app à 95 m2 gemiddeld
	ondergrondse parking	factor	2,5	5000 m²		25m2B pp = ong. 200 wagens
		parkeernorm 1/app		170 parkeerplaatsen		
		overschot ifv bezoekers, 2de wagen/school, ...		30 parkeerplaatsen		
		'+ eventuele reductie voor autodelen !				
P onder/naast AC in concess	kelder -1			2000 m²		25m2B pp = ong. 80 wagens
	huidige P bovengronds	130 en 23 bussen				
	voorstel	80 commercieel + 28 AC (dubbel gebruik met publiek)				

RENOVATIE					
			m ²	budgetneutraliteitsfactor	m ² te commercialiseren
totaal m2 dat gerealiseerd moet worden / totaal dat hiervoor ontwikkeld moet worden ifv budgetneutraliteit			2384	1,5	3576
Kopgebouw			1509 m ²		
Academie	berging/parking	kelder blijft	0 m ²		
	m2 B gevraagd	niv 0	870 m ²		(=eigenlijk voldoende m2)
extra cultureel programma		niv 1	639 m ²		
Zijarm kopgebouw			875 m ²		
	berging/parking	kelder blijft	0 m ²		
kribbe	m2 B gevraagd	niv 0	875 m ²		(= uitbreiding, nu 484 m2)
Fedimmo gebouw + huidige post			872 m ²		
Gerechtsgebouw	financiert zichzelf	niv 0 oude post	272 m ²		
	zonder winstopbrengst	niv 0 fedimmo	600 m ²		

totaal m2 dat renoveerbaar op de markt kan gezet worden 3923 m²

Zijarm kopgebouw			1789 m²		
in de markt te zetten	berging/parking	niv -1	400 m²		(helpt mee als berging / P)
	m2 B gevraagd	niv 2	806 m²		
	m2 B gevraagd	niv 3	583 m²		
Fedimmo gebouw + post			2134		
te commercialiseren	bergingen ?	niv -1	370 m²		(helpt mee als berging)
	wonen of kantoren	niv 0 rest	290 m²		
	wonen of kantoren	niv 1	737 m²		
	wonen of kantoren	niv 2	737 m²		

PUBIEK DOMEIN	
aanleg publiek domein buiten berekening	pro memorie

VRAAG 3**Hoe verbinden we linker- en rechteroever?**

Het verhuizen van het Administratief Centrum van linkeroever naar rechteroever geeft de mogelijkheid om beide oevers op een kwalitatieve manier op te waarderen en te verbinden.

De publieke ruimte wordt ingericht volgens drie belangrijke noden:

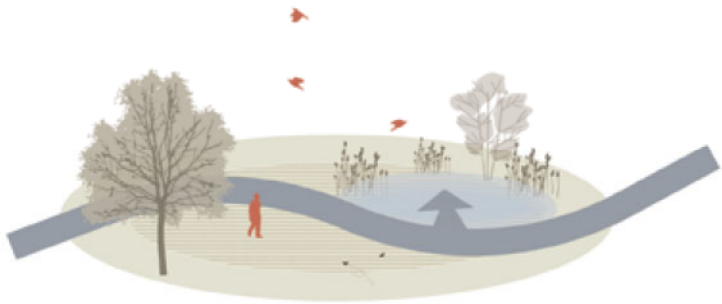
1. Het projectgebied moet een schakel vormen binnen het **groenblauwe netwerk**
2. Het projectgebied moet **verbinding van actieve vervoersmodi faciliteren** om het groenblauwe netwerk kracht bij te zetten
3. De systeemverandering moet zich uiten in de openbare ruimte, waardoor het **stedenbouwkundig grid vergroend** kan worden

- 1 Fietsverbinding tussen linker- en rechteroever
- 2 Groenbuffer met relief
- 3 Woonontwikkeling
- 4 Semi-private binnentuin
- 5 Speelplaats van kinderdagverblijf De Hartjes
- 6 Publiek verbindingsplein (met behoud van bomen)
- 7 Kiss & ride Hartencollege
- 8 Speelplaats Hartencollege
- 9 Verlaagde verblijfplek aan de Dender (uitbreiding Dender-vallei) met wandelpad langs de oever
- 10 Voetgangersbrug 't Oeversteke
- 11 Verlenging van de fietsverbinding op rechteroever
- 12 Jaagpad Denderkaai
- 13 Stadspark Ninove
- 14 Doorsteek naar Burchtdamse Meersen
- 15 Blauwe verbinding tussen Dender en Burchtdamse Meersen (Oude Dender)
- 16 Fiets- en voetgangersbrug
- 17 Nieuw Administratief Centrum
- 18 Publiek plein
- 19 Publieke patio
- 20 Evenementenweide



Een schakel binnen een groenblauw netwerk door ...

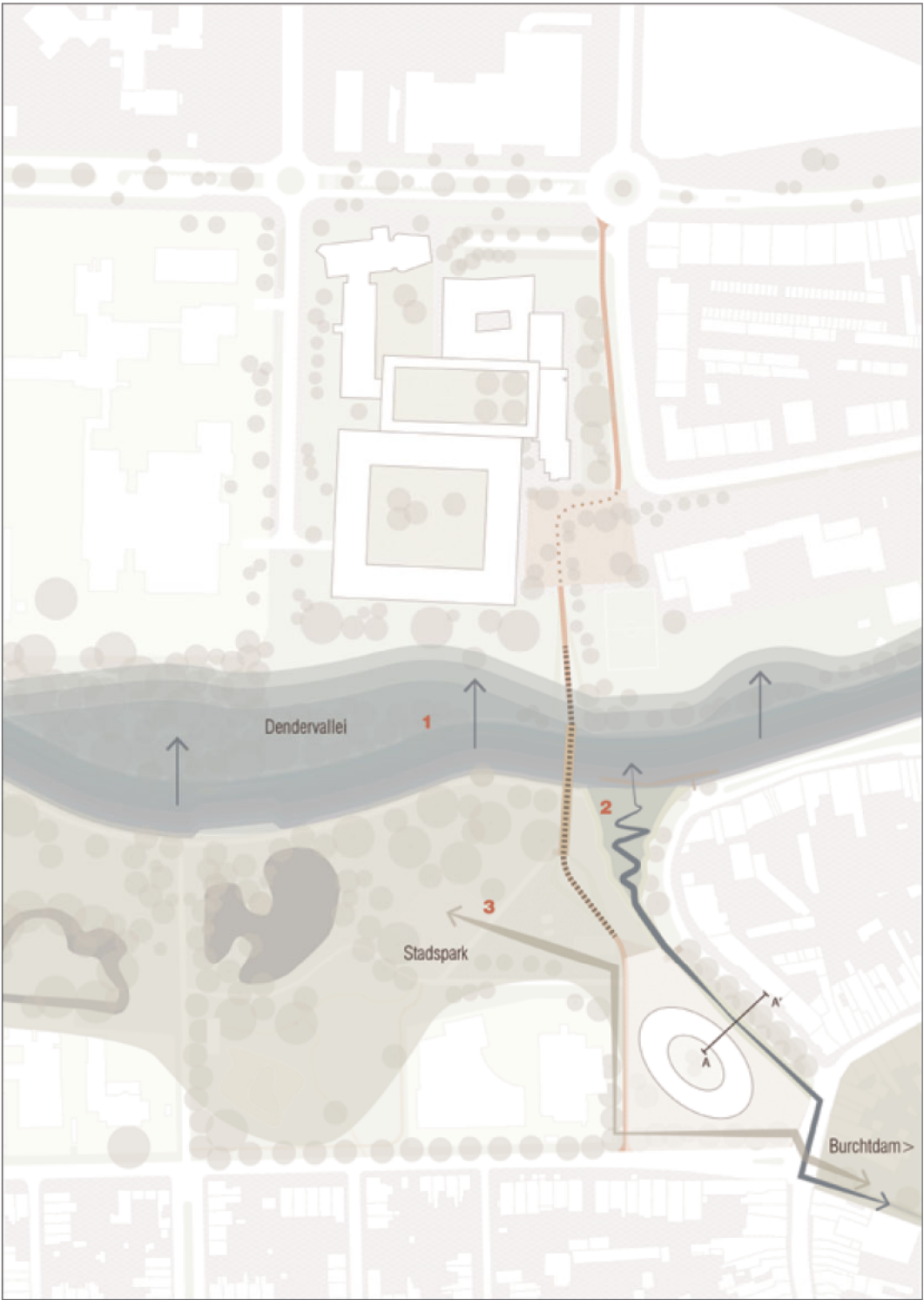
1 ... meer ruimte te geven aan de Denderoevers



2 ... de Burchtdamsite te verbinden met de Dender



3 ... de Burchtdamsite te verbinden met het stadspark



Het projectgebied is een belangrijke schakel binnen het groenblauwe netwerk rond de Dender.

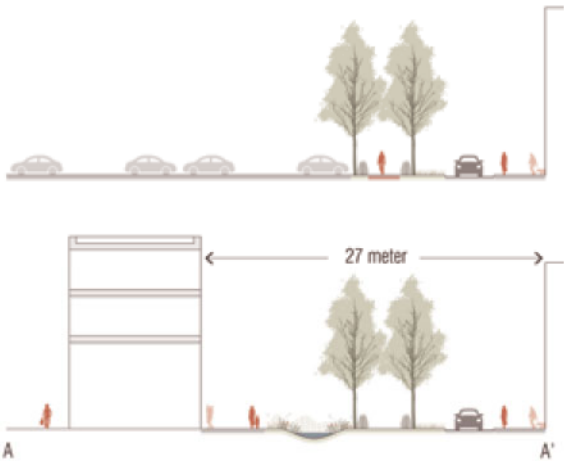
referentiebeeld van Park Brialmont, CLUSTER landschap | stedenbouw © Frederik Beyens



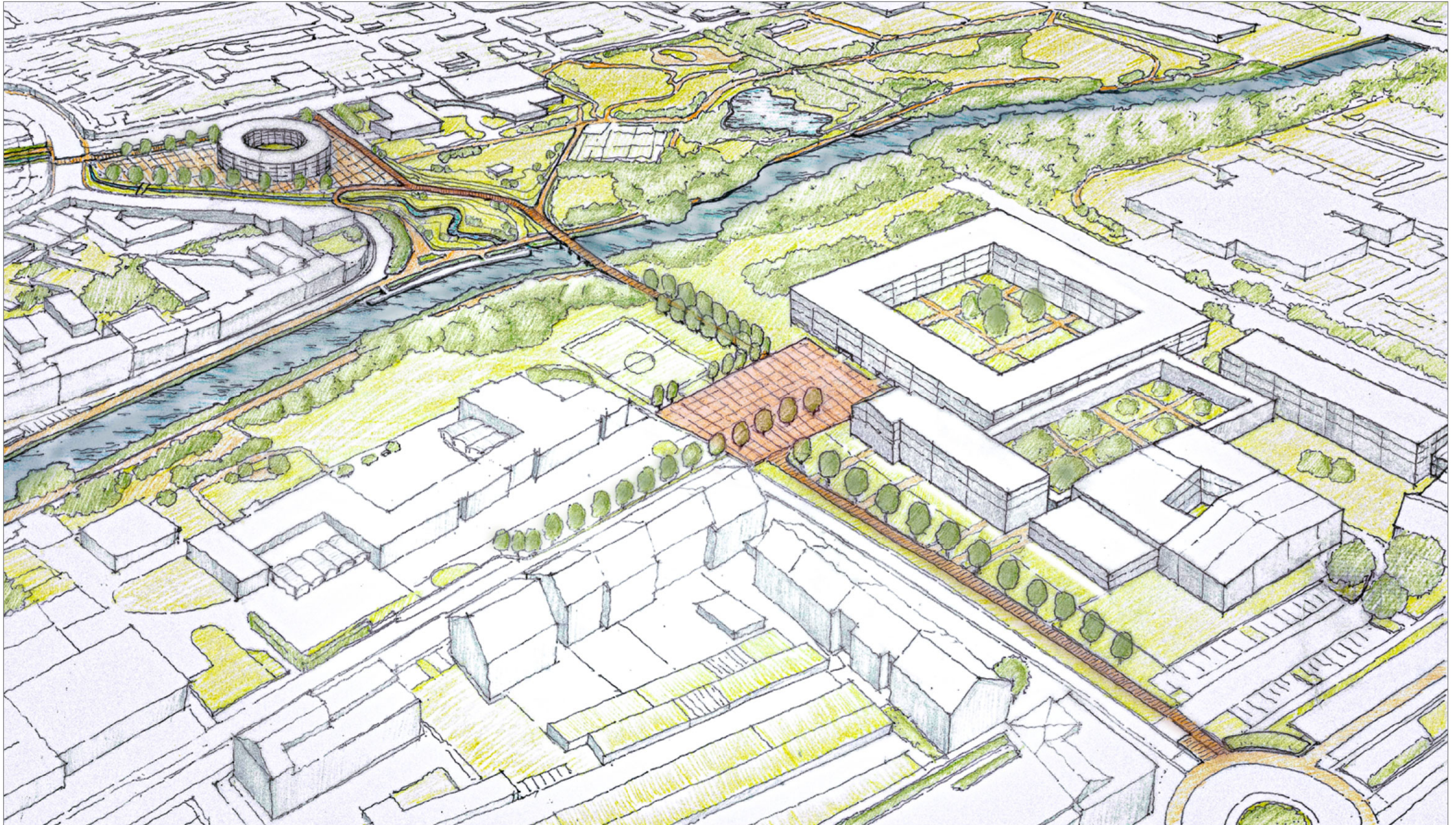
1 De Dender is de dragende structuur van de Ninoofse stadskern, maar is de laatste decennia naar de achtergrond verdrongen. Op linkeroever kan terug ruimte worden gemaakt voor het water. **De Denderoevers kunnen een snoer vormen van aantrekkelijke parken.** Tegelijk worden aanwezige grote groenstructuren ingezet voor waterbuffering om overstromingsproblematiek aan te pakken.

2 De toekomstige woonontwikkeling van de oostelijk gelegen Burchtdamsite (Fabelta) wordt aangevuld met een waardevol blauwgroen landschapspark, met ruimte voor een zij-arm van de Dender (Oude Dender + Doorekensbeek) en een inrichting die afgestemd is op waterbuffering bij overstromingsproblemen. **Naar watermanagement en het creëren van ruimte voor water is een blauwe verbinding een interessante piste, die de openbare ruimte op rechteroever verder vorm kan geven.**

3 De zone van het nieuwe AC is een **strategische locatie om een verbinding te zoeken tussen Burchtdam en het stadspark.** Deze verbinding is ook naar groenbeleving en recreatie een belangrijke troef. Via de fietsverbinding van 't Oeverstekekske ontstaat er nog een verbinding met de westelijk gelegen Pollaremeersen op linkeroever.

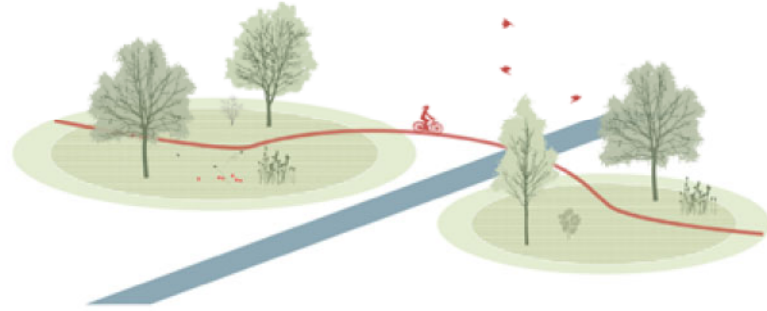


Sneede AA' - Bestaande toestand (boven) en gewenste toestand (onder)



Het groenblauwe netwerk rond de Dender kan met een verbinding tussen de Burchtdamse Meersen, het stadspark, de Dender(vallei), de vergroeningen op linkeroever en de Pollaremeersen uitbreiden. Door aan dit netwerk zachte verbindingen toe te voegen, wordt de beleefbaarheid van de site en de omgeving vergroot tot één groen, multifunctioneel geheel. Dit geeft een mooie aanzet om verder uit te waaieren in de stadskern.

Verbinding van de fietsbrug + verpleining van de knooppunten

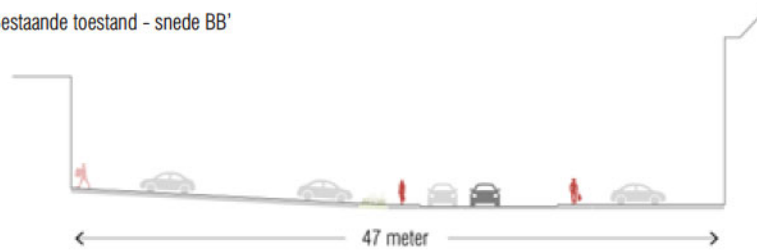


Voetgangersbrug 't Oeversteke verbindt vandaag de twee oevers, maar faciliteert nog geen **beleefbare graduele overgang**.

Op linkeroever wordt het fietspad over het centrale plein rechtstreeks verbonden met de Centrumlaan. Het verdwijnen van een deel van de Onderwijslaan zorgt ervoor dat het fietspad niet wordt onderbroken door autoverkeer. Deze ingrepen dragen bij aan de **systeemverandering om van autostad te transformeren naar beleevingspool aan de Dender**. Het gebruik van actieve vervoersmodi wordt vergemakkelijkt door een snelle en aangename verbinding.

Om de systeemverandering verder door te zetten, wordt de infrastructuur voor actieve modi veraangenaamd door de verpleining van de knooppunten. Daarom wordt tussen de school en de nieuwe woonontwikkeling een plein voorzien. Het faciliteert de scholen, de woonontwikkeling en de voorzieningen in de plinten van de nieuwe woonontwikkeling (o.a. sporthal en Postpunt) en van het te renoveren Fedimmo-gebouw. **Het plein concretiseert de schakel tussen rechteroever en historisch centrum.**

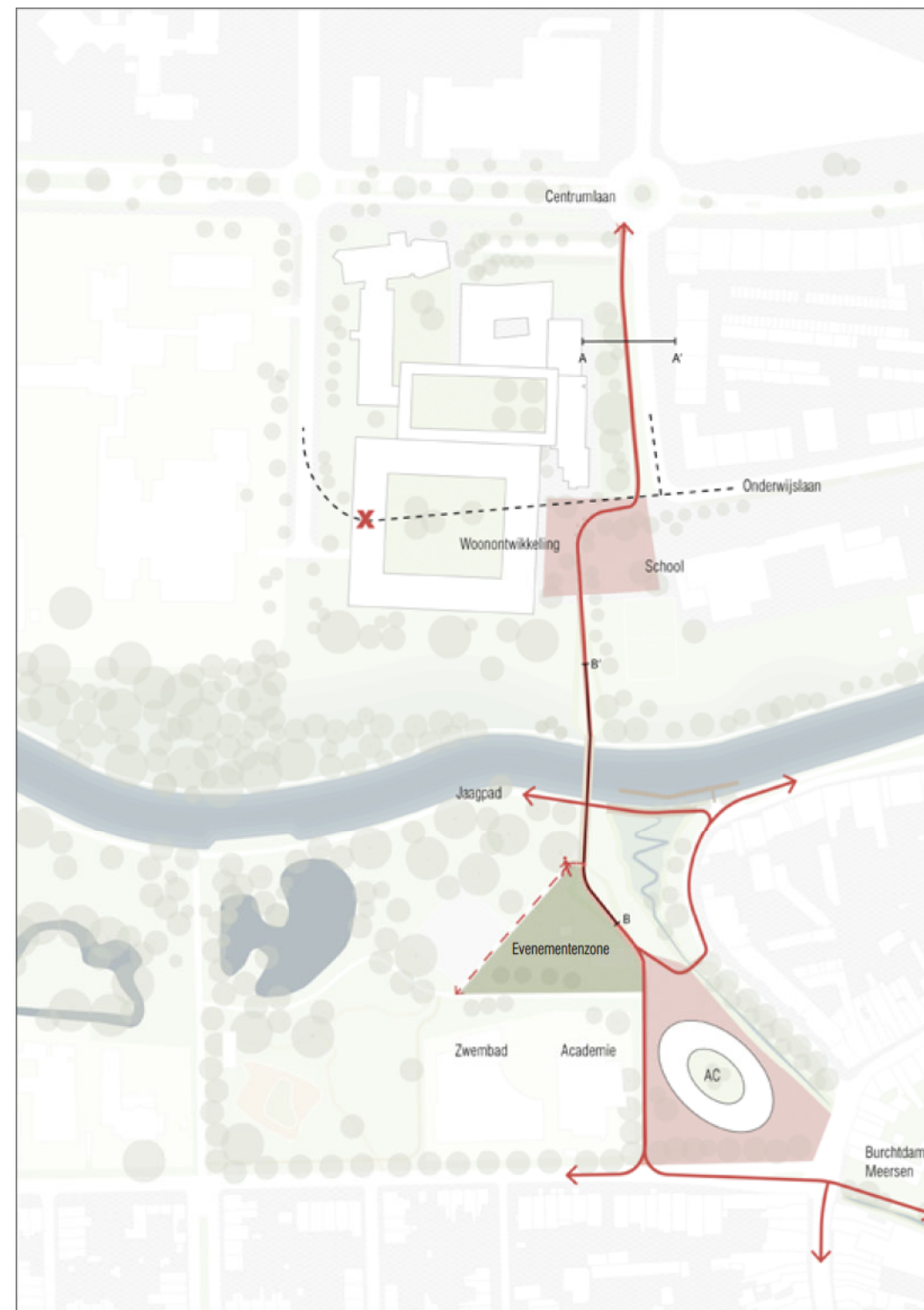
Bestaande toestand - snede BB'



Potentieel nieuwe toestand - snede BB'



Spelen met de aanwezige niveauverschillen langs de Bevrijdingslaan met een vergroening van de inrichting en meer breedte toegewezen aan de zwakke weggebruiker.



Het verlengde fietspad verbindt linkeroever en rechteroever met kwaliteitsvolle pleinen op belangrijke knooppunten.

Bestaande toestand 't Oeversteke



Verlenging van 't Oeversteke richting Dr. Hemerijckxplein



Door de brug op rechteroever door te trekken in plaats van 180° te laten afbuigen, wordt deze **gebruiksvriendelijker en toegankelijker**. Via het plein en een brug over de beek, bereiken fietsers het jaagpad zonder scherpe bochten. Fietsers die hun weg willen vervolgen naar het AC, of verder naar het zuiden, gebruiken het fietspad langs het nieuwe AC. Hier kan in de toekomst een verbinding worden gezocht met de Burchtdamsite. De fietsverbinding van linkeroever en rechteroever verbindt potentieel ook knooppunt 91 en 92 van het knooppuntennetwerk.

Het plein rond het nieuwe AC krijgt een belangrijke publieke functie als knooppunt tussen verschillende invalswegen, maar ook als schakel in de groenblauwe beleevingsruimte. Een herinrichting van het driehoekige grasveld tussen het nieuwe AC en de Dender kan dienen voor verscheidene evenementen, zoals Rechteroeverfeesten, foodtruckfestivals, De Donderdagen, kermis en andere traditionele vermakelijkheden. Het is tevens strategisch gelegen aan het zwembad De Kleine Dender, Jeugdcentrum De Kuip, het multifunctioneel sportterrein en het skatepark en kan dus ook door deze functies gebruikt worden.

We zien de verpleining van de knooppunten als **node in het groenblauw netwerk**. De pleinen dienen **open en multifunctioneel** te blijven voor allerlei activiteiten en pop-up events.

Vergroening van auto-gerichte infrastructuur

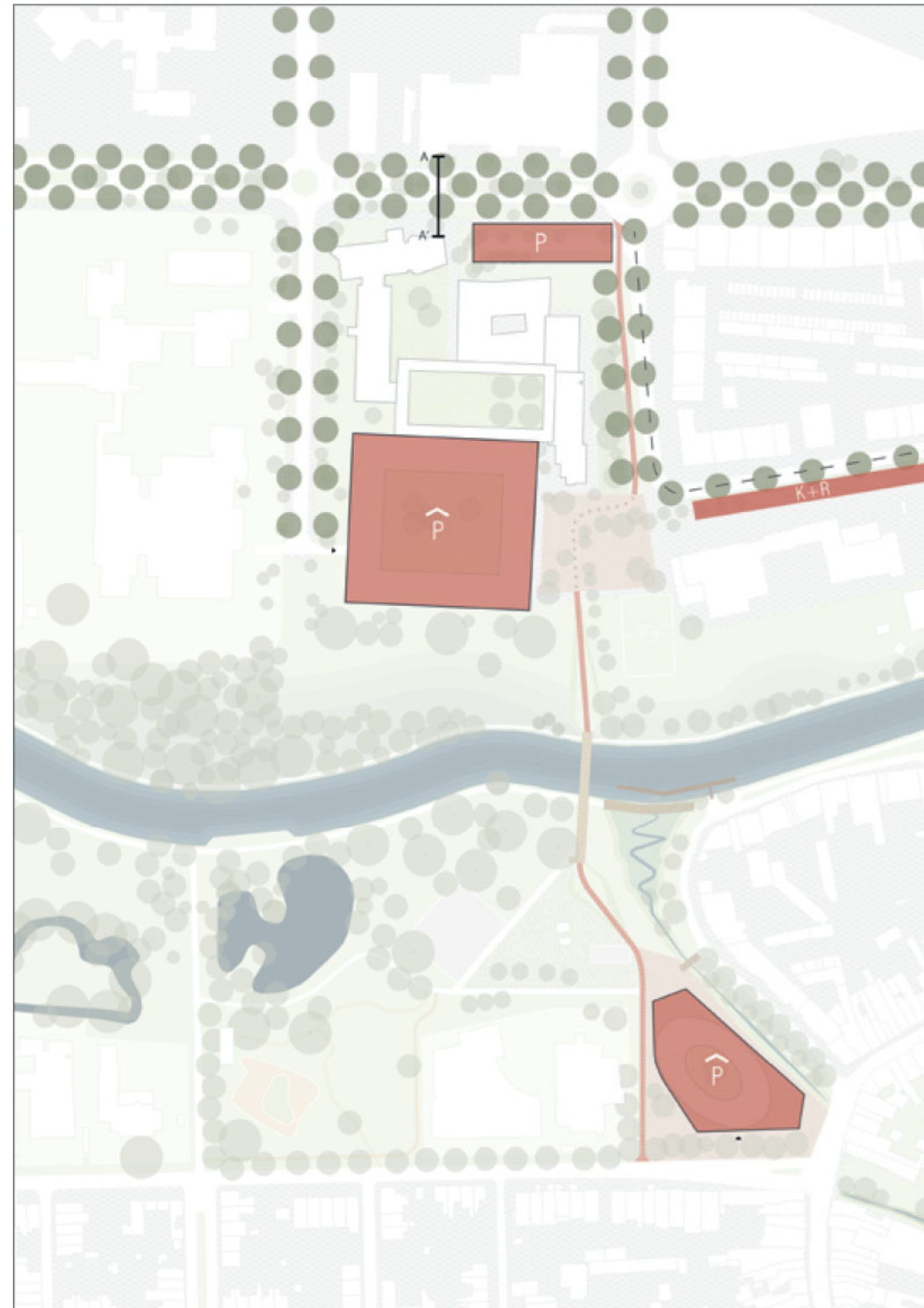


Het stedenbouwkundig stratenpatroon op linkeroever wordt vandaag gedomineerd door parking. De nieuwe woonontwikkelingen op linkeroever en het nieuwe AC op rechteroever kunnen door **(semi-)ondergrondse parking** ruimte vrijmaken in het sterk verharde stratenweefsel. Bovendien wordt er gestreefd naar een **autoluwer centrum**: de parkeerplaatsen in open lucht nemen veel plek in ten koste van beeldkwaliteit, groen en verblijfs- en ontmoetingsruimte. 70% van de Ninovieters vindt dat er te weinig parkeerplek is in de stad, terwijl er gemiddeld meer dan voldoende aanwezig is. Ter illustratie: slechts 1/3 van de 725 parkeerplaatsen in de Niniaparking (Shopping Center) wordt geregeld gebruikt. Het verplaatsen van bovengrondse parking naar ondergrondse parking verbetert het straatbeeld en de verblijfskwaliteit van de straten en draagt bij aan de beoogde systeemverandering binnen Ninove.

Voor de school is er echter wel nog altijd een zekere autobereikbaarheid nodig. Een **kiss + ride** is een slim alternatief, om op een dynamische manier kinderen te kunnen brengen en ophalen. Door de Bevrijdingslaan en de Onderwijslaan **éénrichtingsverkeer** te maken, kan de doorstroom van auto's tijdens de schoolspits vlotter verlopen. Bijkomend kan de semi-ondergrondse parking onder de nieuwe woonontwikkeling deels worden voorzien voor **tijdelijk parkeren**.



De bestaande parking op linkeroever kent piekmomenten bij het brengen en ophalen van schoolkinderen. Dit beïnvloedt de veiligheid van fietsers en voetgangers waar 't Oeversteke en Onderwijslaan samenkomen.

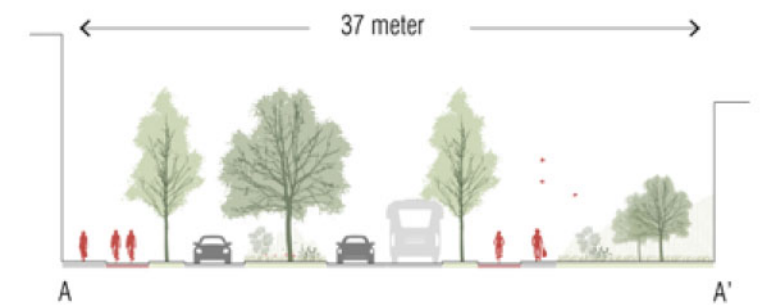


Het grid op linkeroever kan vergroend worden door het verplaatsen van maaiveldparkings naar twee centraal gelegen parkeergarages.

Bestaande toestand - snede AA'



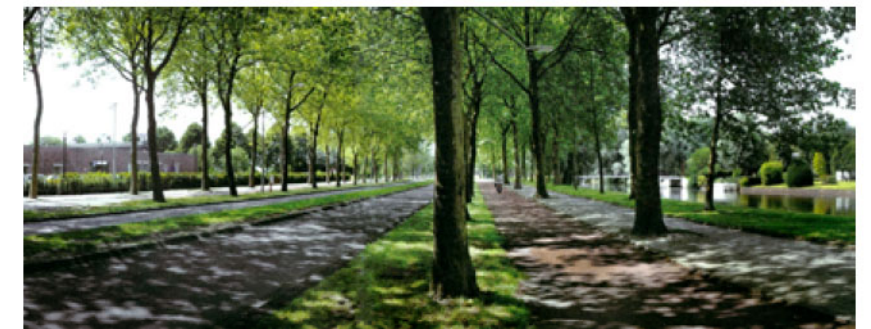
Potentieel nieuwe toestand - snede AA'



Het vergroenen van de Centrumlaan door het verwijderen van parking op maaiveldniveau

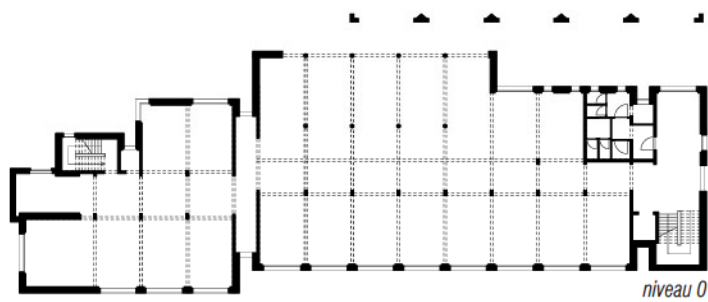
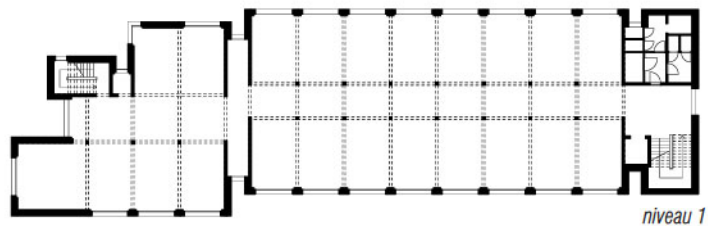
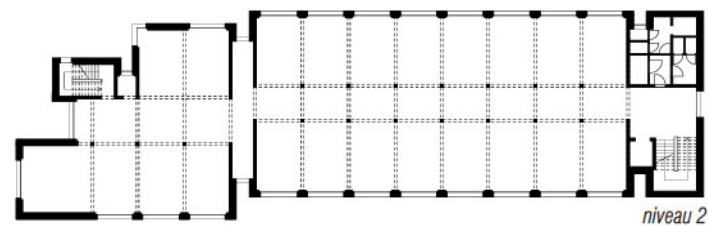
Bovenstaande snede geeft het mogelijk effect weer op de Centrumlaan wanneer er minder ruimte wordt gereserveerd voor parking. Fietsers kunnen een groter aandeel innemen, evenals **groenbuffers**. De 37 meter brede laan krijgt het aanzien van een **stedelijke boulevard met robuuste bomendreven**.

Deze vergroening van de infrastructuur kan een startschot zijn voor het vergroenen van de vele brede straten in en rond het centrum, die alle veel parkeerplaatsen faciliteren.



Een groenere opdeling van de mobiliteitsvakken gecombineerd met het bedachtzaam verwijderen van parkeerstroken kan de Centrumlaan als toegang tot de stad een toekomstbestendiger uitstraling geven.

Hergebruik bestaande gebouwen



Plattegronden van het Fedimmo-gebouw

We achten de architecturale waarde van een aantal gebouwen op de huidige site hoog. Hun robuuste bakstenen gevels, gevelgeleding en gevelnuancering, hun volumespel, interne ruimtelijke verbindingen, etc ... maken vele van deze gebouwen tot een waardevol geheel. We appreciëren de balans die uitgaat van deze eerder verfijnd brutalistische bouwwerken. Ze appelleren tevens naar een soort lokaliteit die invloed heeft ondergaan van het industriële (fabrieken) en pre-industriële (abdij) verleden. Ons project wenst anderzijds ook niet dogmatisch alles te behouden (we gaan uit van de sloop van o.a. het oude politiekantoor en het oude gerechtsgebouw).

De architecturale waarde van het oude AC, het huidige postgebouw en het Fedimmo gebouw, is voor ons wel een extra motiverende aanleiding om te kijken of de gebouwen **een nieuwe toekomst** kunnen krijgen. Bij nadere studie blijken deze gebouwen bovendien een uiterst **duidelijk karkas** te hebben. Opgebouwd met een dragende gevel en (grotendeels) een interne structuur van kolommen en balken, bieden ze een casco aan dat o.i. voor vele functies inzetbaar kan zijn.

We verwijzen hierbij bv. naar het oude Fedimmo-gebouw waar we de constructiesnede meegeven, aangevuld met een uitgezuiverd plan dat de hoofdstructuur wenst te duiden. Hetzelfde kan gesteld worden voor de onderste vleugel van het oude AC gebouw (zie eveneens snede en plannen).



De raadzaal van het stadhuis leent zich door oppervlakte, volume, lichtinval en ligging als foyer, tentoonstellingsruimte en evenementenplek voor de academie voor beeldende en audiovisuele kunsten.

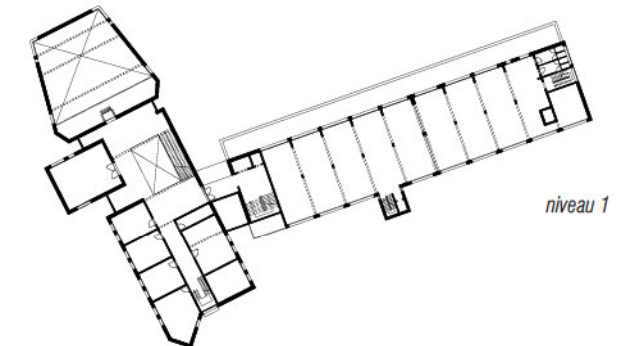
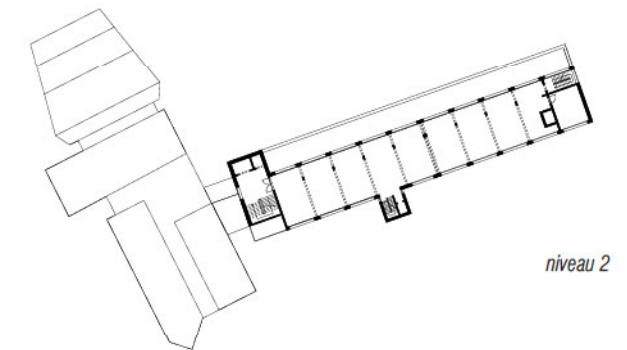


Het Fedimmo-gebouw heeft een open structuur en modulering, waardoor diverse programma's er kunnen aarden.

De aanwezige fysieke gebreken zoals lekkende daken en een verouderde buitenschil moeten uiteraard aangepakt worden, maar dit zijn haalbare technische vraagstukken. **Het voordeel dat gehaald kan worden uit het herinrichten van deze gebouwen is duidelijk: er is geen sloop nodig, geen transport van materialen vanaf de werf, aanvoer van nieuwe materialen zijn beperkt, ... én er blijft een duidelijke link van het nieuwe project met de voorgeschiedenis van de plek. Bovendien spelen we in op het circulaire thema van gebouwen als materialenbank.**

Voor de hoofd vleugel van het oude AC zien we de **kunstacademie als ideale nieuwe bewoner**. De raadzaal op de kop biedt een **polyvalent inzetbare ruimte** als foyer, tentoonstellingsruimte, evenementenplek, ... Verder is de bestaande gebouwinding met grotere en kleinere lokalen op gelijkvloers en eerste verdieping o.i. ideaal om in te zetten in **klas- en/of atelierruimtes** voor de academie. Hiervoor zijn geen al te grote ingrepen nodig. De gebouwvleugel biedt meer vierkante meters dan strikt gevraagd door de academie. We zien een combinatie mogelijk met andere culturele spelers in Ninove, diverse **vergaderaccommodatie voor het verenigingsleven**, etc ...

In ons opzet worden deze extra vierkante meters ook mee gefinancierd zodat de stad dit zonder investering als extra aan zijn bewoners kan aanbieden.



Plattegronden van het bestaande AC

In de secundaire vleugel zien we op het gelijkvloers de **nieuwe locatie van het kinderdagverblijf**. Zij hebben de nieuwe colonnade, een uitbreiding van de rondgang aan het vredegericht, als overdekte buitenruimte ter beschikking, en kunnen eveneens een afgesloten tuin krijgen op wat nu het plein is tussen AC en nieuw politiekantoor. De ontsluiting naar de diensttoegang van de politie (gevangenvervoer) kan hiernaast behouden blijven.

Extra troef is dat het gelijkvloers groter is dan de huidige kribbe. Het huidige kinderdagverblijf omvat ongeveer 480 m2 bruto, de nieuwe gelijkvloerse vleugel 875 m2 bruto. Met deze insteek heeft Ninove niet alleen een nieuwe locatie voor de kribbe maar ineens ook een mogelijkheid het aanbod aan opvangplaatsen te vergroten.

Ook deze functie wordt in ons model volledig gefinancierd, en kan zo door de stad (mee) ingezet worden als tegenwaarde voor de grondwaarde van de parking en de huidige kribbe.

De eerste en tweede verdieping zien we als commercieel inzetbaar programma, waarbij we als insteek vertrekken van een **woonprogramma**. De aanwezige terrassen geven o.i. een bijzonder voordeel voor het inrichten van **aangename woonplekken**.

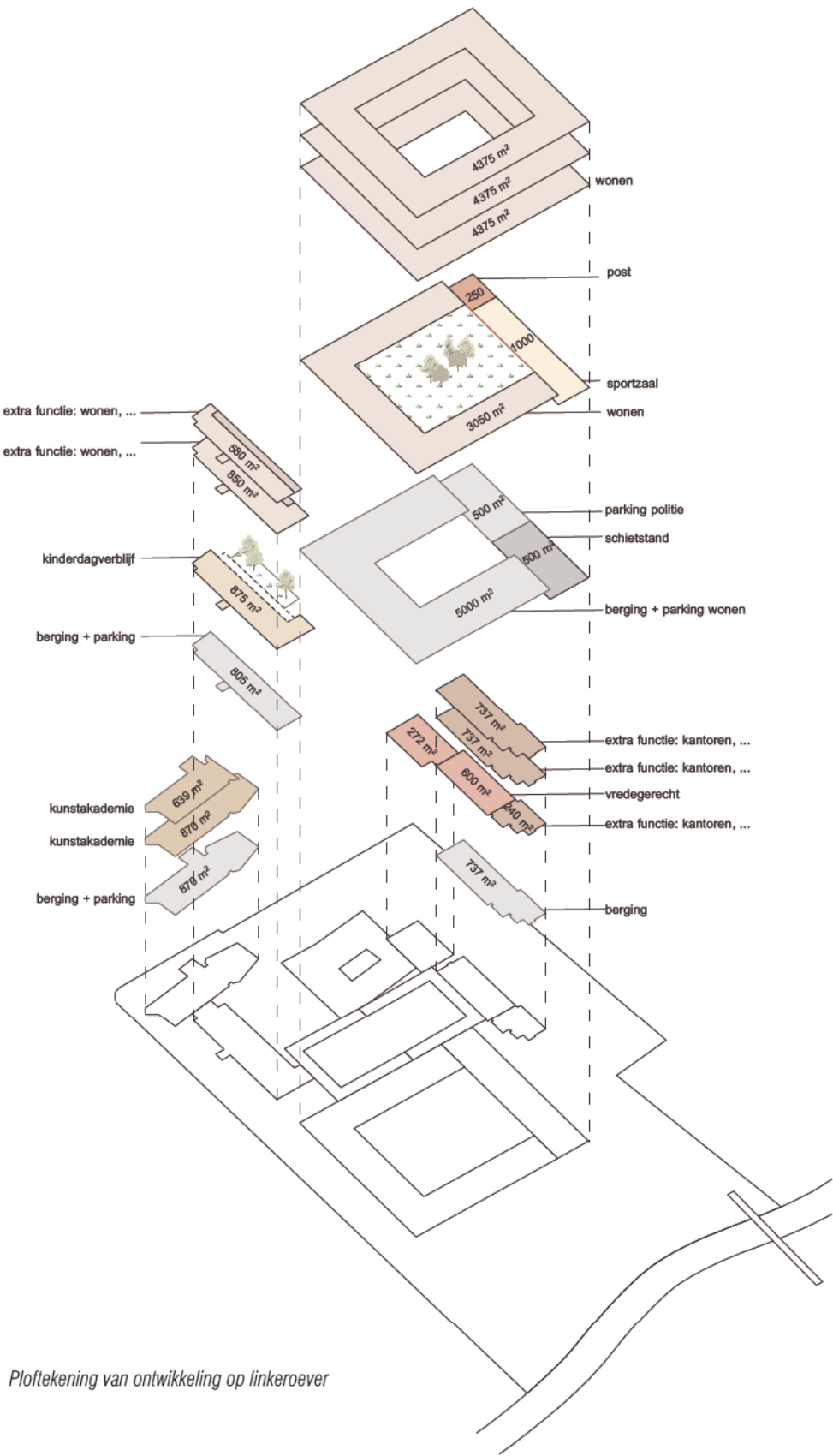
Woonprogramma met publieke functies

Het woningbouwblok dat wordt vooropgesteld omvat 4 bouwlagen en heeft een ruime footprint die in de directe omgeving ook terug te vinden is in andere bouwontwikkelingen. Verder gelden de Centrumlaan en Onderwijslaan met hun 4-5 bouwlagen als een referentie van haalbare bouwhoogte. We hebben dit afgemeten ten opzichte van de gebouwen op de site die we wensen te behouden. Deze tellen 3 tot 3,5 bouwlagen (onderste bouwlaag half verzonken). De site en zijn ruimere omgeving biedt bijgevolg voldoende draagvlak om de vooropgestelde **4,5 bouwlagen** van het bouwblok te integreren.

Het bouwblok kan op de westzijde in zijn plint plaats bieden aan een nieuwe locatie voor het **Postpunt** én voor een (kleine) **sportzaal** (met een lokaalhoogte gelijk aan 1,5 verdiepen). Deze laatste kan dan ingezet worden als **dojo** voor de politie, maar evenzeer als sportzaal voor de basisschool, en uiteraard ook voor derden in de resterende vrije uren. Het lijken ons bij uitstek functies om het gelijkvloers aan het **nieuw gesuggereerde plein** te gaan opladen. In de kelder kan plaats geboden worden voor een (afgesloten) **parkeerzone** voor politie alsook de **schietstand**.

Verder wordt het bovengronds deel van het gebouw ingevuld met een **woonprogramma van een 150 tot 170 woonentiteiten**. Deze moeten plaats kunnen bieden aan een diverse bewonersgroep. Het faciliteren van een **woonpatrimonium dat alle levensfasen aanspreekt** (jongeren, jonge gezinnen, alleenstaanden, senioren, ...) lijkt ons aangewezen als doelstelling. Hierbij moet voldoende aandacht besteed worden aan **betaalbaarheid**. We hanteren een bouwdiepte van ongeveer 16m en laten in het centrum van het bouwblok een ruime patio over die als **interactieve tuinzone** voor de bewoners kan ingericht worden. In een half verzonken bouwlaag voorzien we een **parkeergarage**. Dit laat toe natuurlijk te ventileren, en kan zelfs in een imaginaire autoloze toekomst heringericht worden als natuurlijk angelichte verblijfsruimte.

Het bouwblok dat we suggereren is op heden een eenvoudig rechthoekig volume. Het is uiteraard denkbaar (en wenselijk) dat een uitwerking op gebouwniveau verdere nuancering brengt. Hoe de circulatie naar de individuele woonst opgezet wordt (met verticale kernen, met passerellen al dan niet met duplexkoppelingen, ...) laten we in deze fase van de conceptbepaling van een masterplan achterwege. We zijn echter overtuigd dat coherente en diverse mogelijkheden realiseerbaar zijn binnen het basisopzet. Naast de circulatie zijn de gevelgeleding (bv. met het vraagstuk van inpandige dan wel uitpandige terrassen), materialisatie, regelmaat en nuance, ... aspecten die we graag in een **beeldkwaliteitsplan** opmaken in de masterplanfase, om dan later als ambitie mee te kunnen geven binnen een verdere wedstrijd/aanbestedingsformule.



Ploftekening van ontwikkeling op linkeroever



Verlevendiging door een afgelijnde semi-private toegang tot de patio, met een combi van in- en uitpandige terrassen en variatie in kleurgebruik van gevels en verharding. korthielens architecten & Marcel Lok_Architect, project Spaarndammerhart, Amsterdam NL, 2021



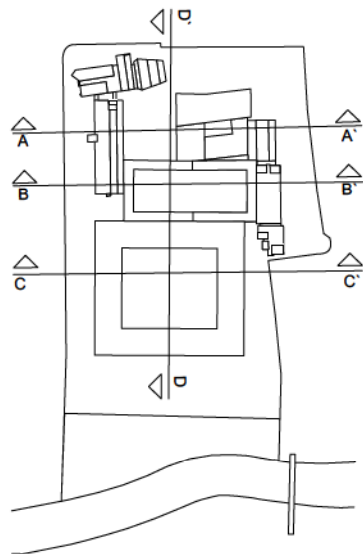
Diversiteit in landschapsstructuur in de tuinpatio bevordert de (be)leefbaarheid. Dorte Mandrup & Marianne Levensen, project Lange Eng Cohousing, Albertslund DK, 2008



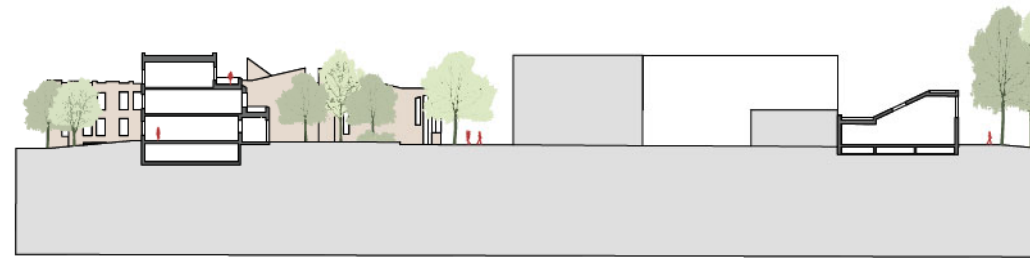
Doorzichten van en naar de patio laden het binnengebied op. Groenaanleg op menselijke schaal maakt het binnengebied tastbaar en aantrekkelijk. (l.) Rapp+Rapp, project De Grote Hof, Nootdorp NL, 2007 (r.) korthielens architecten & Marcel Lok_Architect, project Spaarndammerhart, Amsterdam NL, 2021

Terreinprofielen

- Snede A over bestaand Postgebouw en AC: in het bestaand Postgebouw zien we potentieel voor de **raadzaal van het Vrederecht**. De overige functies lopen door in het Fedimmo-gebouw. In het bestaand AC voorzien we op het gelijkvloers **kinderdagverblijf De Hartjes** dat meteen een aanzienlijke vergroting van nuttige oppervlakte in ruil krijgt.
- Snede B over bestaand Fedimmo-gebouw en AC: in het Fedimmo-gebouw is het grootste deel van het gelijkvloers gereserveerd voor het **vrederecht**. Op de kop aan de zijde van de Dender en op de verdiepingen is de indeling ideaal voor **kantoorfuncties**. De trapsgewijs teruggetrokken verdiepingen van het bestaande AC zijn geschikt voor **nieuwe woningen**.
- Snede C over de nieuwe woontontwikkeling: er zit niveauverschil van +/- 1,90 meter tussen maaiveld van bestaande parking aan de Dender en het binnenplein van het AC wat mogelijkheden biedt om de bestaande **parkeeroppervlakte semi-ondergronds** (half verzonken) in te richten zodat deze gericht zijn op verandering in de toekomst. Aan de zijde van Fedimmo, langs een nieuw plein, situeren we een **sportzaal** en het **postkantoor**.
- Snede D dwars over **nieuwe woontwikkeling, verlengde rondgang** en bestaand AC-plein: de woongelegenheden geven uit op de **gemeenschappelijke tuinpatio**, waar een variëteit aan beplanting en terreinniveaus verschillende plekken creëert, elk met hun eigen karakter en functionaliteit.



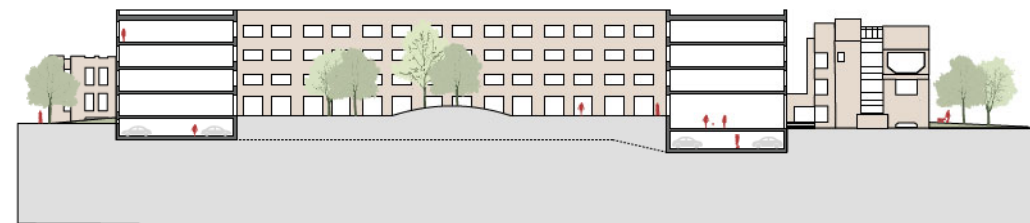
snede A



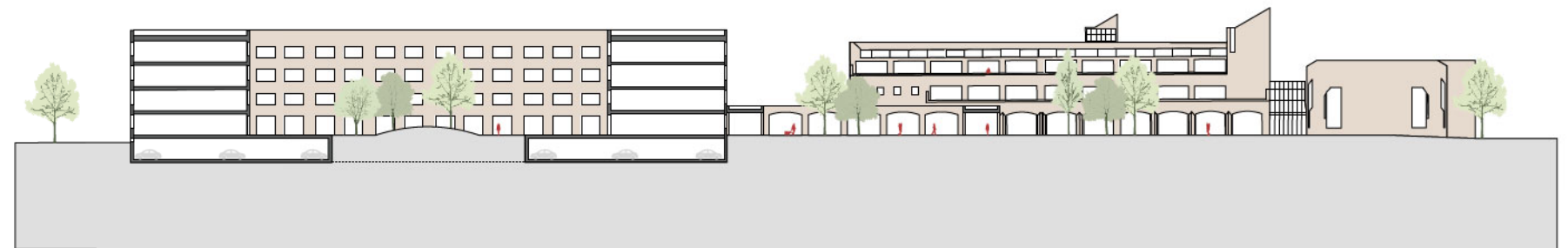
snede B



snede C



snede D



Nieuw administratief centrum

De huidige parking op het Dr. Hemmerijckxplein wordt op heden reeds ruimtelijk op een heel interessante wijze gekaderd door de aanwezige boomstructuren. We zien het nieuwe gebouw als een volume dat per definitie alzijdig is en zich op de plek nestelt op een publiek maaiveld dat rondom verknoping zoekt.

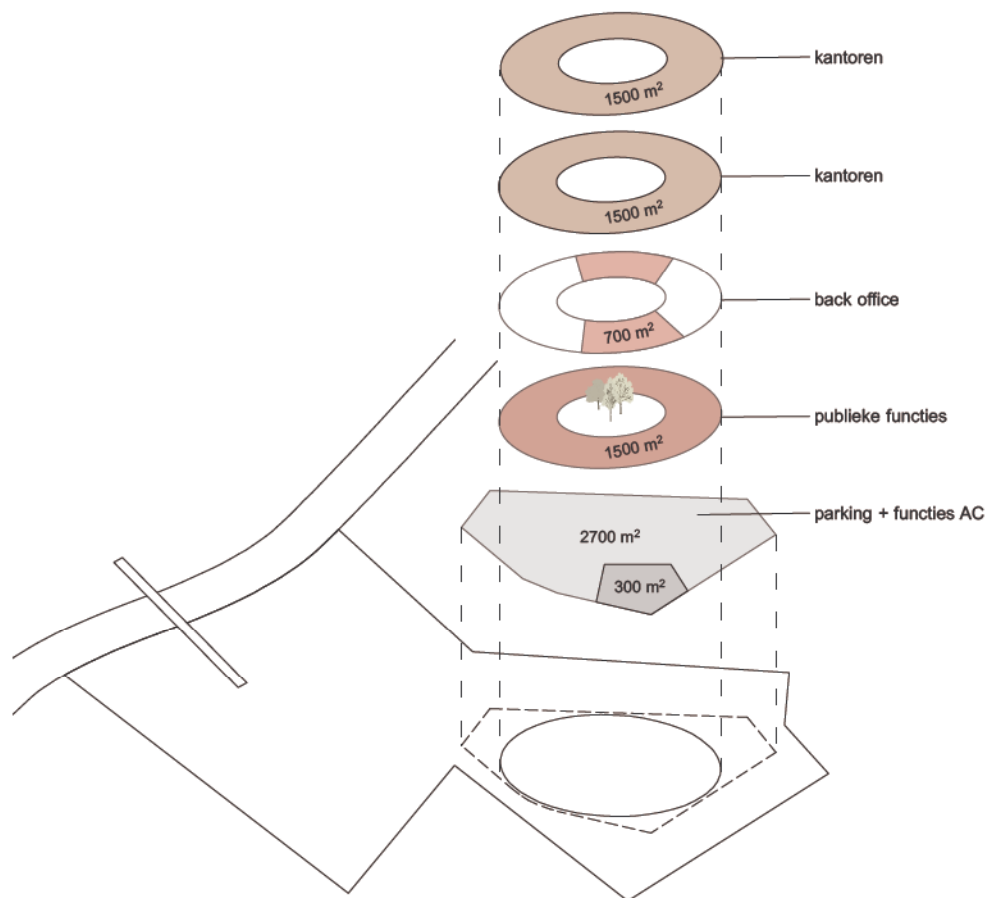
Het gebouw kan de kop zijn van het park en van de rij publieke gebouwen langsheen de Parklaan indien benaderd vanuit rechtereover. Maar evenzeer zal het (samen met het heringerichte publieke maaiveld) de ontbrekende schakel kunnen vormen in de verbinding van de Pollaremeersen met de Burchtdamse Meersen.

Het programma past op deze plek in een gebouw met 4 bouwlagen. Gelijkvloers zien we mogelijkheid voor 1.500 m² aan publieke functies, deels met dubbelhoge ontvangstruimte (het 'publiek plein' van de onthaalfunctie). Een eerste verdieping kan half bebouwd zijn en backoffice functies herbergen. Tweede en derde bouwlaag zijn dan weer volledige bouwlagen rondom rond de voor ons groen in te richten patio. Bovengronds realiseren we in de voorliggende volumetrie een 5.200 m². De resterende 300 m² van het programma wordt in de kelder voorzien (archief, technische ruimtes, bergingen etc ...). Dit wordt aangevuld met een 700 m² parkeermogelijkheid, zijnde goed voor 28 plaatsen. Deze kunnen tijdens de kantooruren direct toegewezen zijn aan de werking van het AC, en misschien na de uren ook geheel of gedeeltelijk publiek ingezet worden.

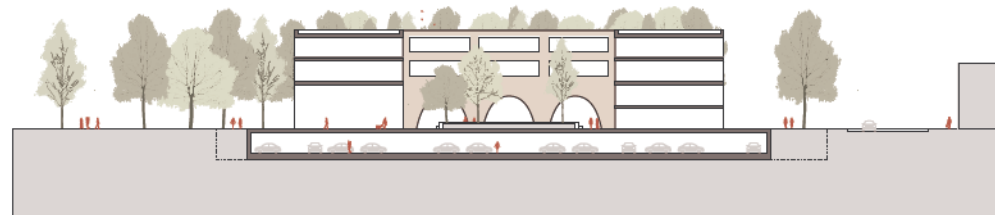
We gaan uit van een footprint voor een parkeergarage van ongeveer 3.000 m², waarbij we bijgevolg 2.000 m² steeds beschikbaar kunnen inzetten als commerciële parking (80 wagens).

In een eventuele verdere studie lijkt het ons aangewezen om een doorgesproken **beeldkwaliteitsplan** voor het gebouw op te zetten. We geven alvast in enkele referentiebeelden mee hoe wij dit mogelijk achten.

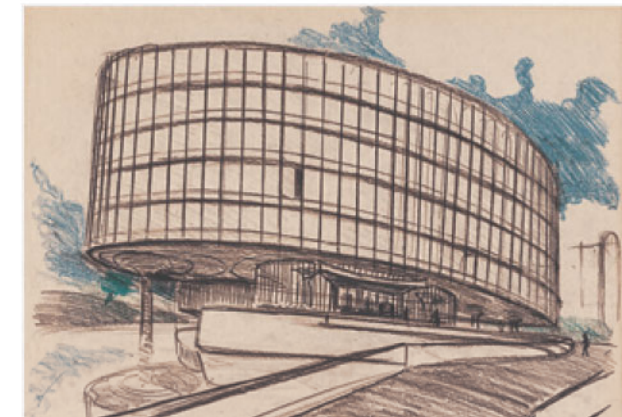
Belangrijke aspecten daarbij kunnen volgens ons zijn om in te zetten op een duidelijk leesbare (publieke) plint met bovenbouw. Dit gelinkt aan genereuze ontvangstruimtes en een transparant gelijkvloers waarbij een vergroende patio een substantieel deel van de atmosfeer mee bepaalt. Het is in ons opzet **een alzijdig gebouw dat zich in het park dient te nestelen**. Het mag aanwezig zijn, doch niet dominant. Onze suggestie dit te doen met een ovale footprint vindt zijn oorsprong in een zoektocht om het gebouw ook de publieke hoofdbewegingen in en naar/uit het park te laten begeleiden op een niet ongedwongen wijze.



Plottekening van het nieuwe administratief centrum



Snede over het nieuwe administratief centrum op het Dr. Hemmerijckxplein



Renaat Braem, ontwerpschets rectoraat VUB, Brussel BE, 1973

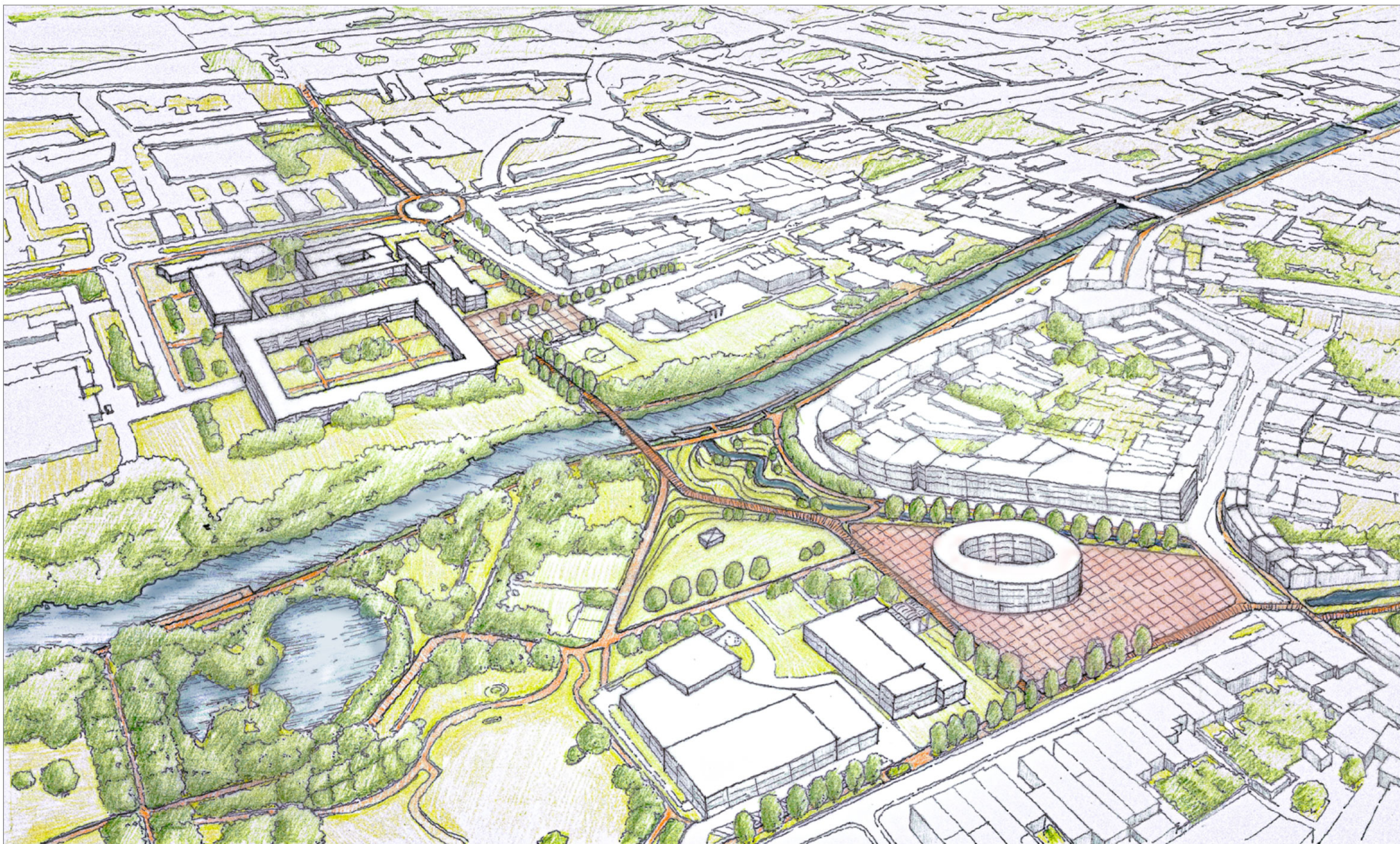


Johan Celsing Arkitektkontor, wedstrijdvoorstel Nobel Center, Stockholm SW, 2014



Compagnie O, project administratief centrum, Brasschaat BE, 2018

Een uitnodigend, alzijdig en transparant gebouw, leesbaar en overzichtelijk, waar het maaiveld lijkt door te lopen in een open en genereus inkomplein in het interieur, in een publiek 'forum'. In de avonduren lichten de voorliggende pleinen op door de transparante plint die de geveltectoniek expliciteert, gecombineerd met een rationele bovenbouw.



Het nieuwe administratief centrum vormt met de verpleining rondom een schakel in de aansluiting tussen Burchtdamse Meersen en Stadspark.

Een stad in het park

Infrastructuur had een belangrijke rol in het vormen van onze steden van de 1950-er tot de 1980-er jaren. Publieke ruimtes en zones tussen gebouwen werden autolandschappen en dit had zijn invloed op het gebruik van de stad. Vandaag weten we dat we infrastructuur moeten combineren met de publieke kwaliteit van de stedelijke ruimte. Alle publieke ruimte dient naast haar pragmatische functie ook een **sociale inertie** te tonen, op menselijke schaal, inspelend op **gebruiksmogelijkheden** en **verbindingen met de ruime omgeving**.

Met het nieuwe stadsdeel aan de waterkant maken we een duurzaam netwerk van stedelijke en landschappelijke kwaliteiten in de Dendervallei dat zich ook transversaal uitstrekt in de stad en zo de stedelijke (be)leefomgeving mee vormgeeft. Een toekomstbestendige stad richt zich in het crisistijdperk op publieke ruimte, faciliteiten voor sport en ontspanning, cultuur en onderwijs en kwaliteitsvolle woningbouw. Gezien het historische, planologische en programmatische belang van rechteroever voor de stad Ninove is het evident dat dit stadsdeel mee wordt opgenomen in de ontwikkeling van het masterplan van het administratief centrum.

Het administratief centrum implementeren op rechteroever creëert betere kansen voor de verdere ontwikkeling van linkeroever omdat:

- **er minder complexe verweving van programma's is;**
 - dus een duidelijker opdeling van eigendomsstructuren en minder administratief-juridische stappen om eigendomsstructuren te wijzigen,
 - dus eenvoudiger en meer leesbare bouwvolumes kunnen worden voorzien die lager zijn van kroonlijst en zo meer opgaan in de omgeving,
 - dus inzake projectfasering en operationele montage efficiënter en sneller kan worden overgegaan tot uitvoering en afwerking van de verschillende bouwprojecten in dit masterplan,
 - dus eenvoudiger onderhandelingsgesprekken kunnen worden gevoerd met de grondeigenaars.
- **er ruimte vrijkomt voor een intensiever woonprogramma;**
 - en zodoende het volledige project budgetneutraal kan maken,
 - en zodoende bijdraagt aan meer betaalbare en toegankelijke woningen voor de 1600 extra huishoudens in Ninove tegen 2033,
 - en zodoende een woningpatrimonium faciliteren dat alle levensfasen aanspreekt,
 - en zodoende de jongere generatie die er wegtrekt, terug kan interesseren,
 - en zodoende deze plek oplaadt met een bredere dag-nacht bezetting,
 - en zodoende het ruimere parkeerprogramma kan koppelen aan het woonprogramma,
 - waar het landelijk wonen is met een stedelijke dynamiek.
- **de bestaande gebouwen kunnen worden geëvalueerd op hun gebruiks- en herbruikwaarde, hun beeldkwaliteit binnen de stedelijke omgeving en hun financiële valorisatie;**
 - en zo bijdragen aan een circulaire stad waarin het moeilijk verdedigbaar is gebouwen te verwijderen die structureel nog goed zijn,
 - en zo inzetten op duurzame verdichting, i.p.v. tabula rasa
 - en zo hun ruimtes kunnen inzetten voor mooie alternatieve programma's zoals huisvesting, flexwerken (kantoren Fedimmo), de academie voor beeldende en audiovisuele kunst (raadzaal en kantoren in het bestaand AC), kinderdagverblijf De Hartjes (bestaand AC), vergaderruimtes voor verenigingen (verdieping van het bestaand AC), enz.

- en zo de originele intenties van de architecten om een pleinenritmiek te creëren op menselijke schaal die lijkt aansluiting te zoeken bij het historische centrum en waarin waar we invloeden zien van het industriële (fabrieken) en pre-industriële (abdij) verleden.

Het administratief centrum implementeren op rechteroever creëert betere kansen voor de verdere ontwikkeling van rechteroever omdat:

- **het administratief centrum voor een nieuwe dynamiek zorgt op de kop van het stedelijk lint met stadspark, zwembad, academies en sporthal;**
 - omdat een meer geladen pleinwerking ontstaat rond het nieuw administratief centrum,
 - het administratief centrum een poortfunctie krijgt, gezien vanaf de Ring rond Ninove,
 - het administratief centrum op rechteroever een slimmere mobiliteit kan aansporen, vertrekkende vanuit het STOP-principe (stappen, trappen, openbaar vervoer, personenwagens),
- **het parkeerprogramma van Dr. Hemerijckxplein kan worden verplaatst i.f.v. een socialere pleinwerking, meer beeldkwaliteit in de verblijfs- en ontmoetingsruimte,**
- **omdat de verbinding tussen Pollaremeersen, stadspark en Burchtdamse Meersen een maatschappelijk gedragen schakel krijgt in het stedenbouwkundig weefsel.**

Het project voorziet **de uitwaaiing van het stadspark naar het oude stadscentrum** toe, met een veiliger afwikkeling van fietsverkeer en een eenvoudiger, veiliger schoolomgeving (kiss-n-ride, park-n-ride, éénrichtingsverkeer, afbakening van zacht verkeer t.o.v. gemotoriseerd transport). De creatie van een plein ter hoogte van de hoek van Heilig Hartencollege en Fedimmo-gebouw faciliteert de school en staat symbool voor een nieuwe toegankelijkheid van rechteroever. De verlenging van 't Oeverstekse doelt op een toegankelijker gebruik voor jong en oud en vormt het middel om pleinen te verbinden. M.a.w. de doorwaadbaarheid van de stad voor de zachte weggebruiker kan een **meer autoluw centrum** initiëren.

Het schrappen van een deel van de Onderwijslaan, dat bijna hoofdzakelijk diende voor de bereikbaarheid van de parking en kinderdagverblijf De Hartjes, zorgt voor een extra valorisatie van de projectgrond t.v.v. stad Ninove.

De inrichting van het terrein aan de Denderoever doelt op een **beter watermanagement**. Zo wordt op linkeroever een verbreding van het rivierprofiel beoogd d.m.v. de aanleg van een trappenprofiel, waar in drogere periodes kan worden op vertoefd (ligweide). Op rechteroever voorzien we het open leggen en hertraceren van de Oude Dender, dat uitkomt op een wadi aan de Denderoever, ter hoogte van 't Oeverstekse. De Denderoever dienen als een node in een groenblauw netwerk open ruimte te blijven, waar allerhande georgansieerde activiteiten kunnen doorgaan en waar evengoed pop-up events plots kunnen ontstaan door het faciliterend karakter - waar op een spontane manier mensen aangenaam kunnen verpozen, elkaar ontmoeten.



Omslag van toeristisch boekje 'Op verkenning in Groot-Ninove' (jaartal onbekend) Maquette van het nieuw 'Administratief Centrum' te Ninove, prof.arch. Leo De Vos (Ninove, 1920-2014) en ir.-arch. Jacques Kint (Gent, 1923-2005), vertegenwoordigers van het pragmatisch laatmodernisme. In de maquette is de aandacht voor de integratie van groen met architectuur duidelijk waarneembaar. Het concept verbeeldt een parklandschap waarin gebouwen staan geschakeld door (groene) pleintjes en steegjes. Door de omliggende oversized infrastructuur ligt het projectgebied eerder als een geïsoleerd 'gezellig' eiland in de stad dan doorwaadbaar en veilig te verbinden met stadspark en stadscentrum.



Foto in de patio van de rondgang aan het vrederecht. Dergelijke verweving van landschappelijkheid en stedelijkheid zorgen voor een welkome afwisseling en verharde openbare ruimte. In het project verlengen we deze rondgang en patio om een breder gebruik te faciliteren op de projectsite.

Evenwicht tussen ontwerpend en financieel onderzoek

In de opmaak masterplan dient een **realistisch verdienmodel** worden meegenomen dat de opwaardering van de stadsdiensten (deels) kan financieren. Het stadsbestuur kijkt hiervoor in eerste plaats naar valorisatie van restgronden op de site voor private ontwikkeling. Het onderzoek naar de haalbaarheid van het masterplan vertrekt vanuit volgende basisprincipes:

Marktmatig en financieel haalbaarheidsonderzoek gaan hand in hand

Elektronische rekenbladen zijn welwillend. Ze sputteren niet of zelden tegen indien verkoopprijzen overschat worden. Met onze aanpak wensen we naast de financiële haalbaarheid ook een quick scan uit te voeren inzake **realistische verkoopprijzen** voor de private ontwikkeling zodat we een realistisch en onderbouwd haalbaarheidsonderzoek hebben.

Basisstartpunt is een goed begrip van het bouwprogramma

CityD-WES is vertrouwd met programmatorisch onderzoek. Deze onderaannemer spart met U/Define, MORGEN Architectuur en CLUSTER Landschap | Stedenbouw om de inhoud van het bouwprogramma te helpen richting geven naar financiële haalbaarheid. Zodoende ontvouwt zich een goed begrip van bouwprogramma en ambitieniveau van de ontwikkeling. Belangrijk in dit project is de **continue afstemming tussen het ontwerpend onderzoek en het financiële**.

Een stedenbouwkundig en financieel evenwichtig programma

Het masterplan impliceert een zoektocht naar de optimale aanwending voor die plek; de meest waarschijnlijke bestemming welke op basis van fysieke, ruimtelijke, economische, maatschappelijke en juridische randvoorwaarden resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde waarde vanuit maatschappelijk, economisch en duurzaamheidsvlak. De meerwaarde hierbij is dat we voldoende durven te prikkelen en verder te kijken dan puur financiële meerwaarde, maar bijvoorbeeld ook kijken naar **maatschappelijke meerwaarde**.

Scenario-analyse

Verskillende ontwikkelingsscenario's worden in kaart gebracht en financieel doorgerekend. We brengen de financiële impact van de verschillende opties en ontwikkelingsmogelijkheden in kaart. De verschillende alternatieven kunnen door de stakeholders objectief, via een toetsingskader, worden afgewogen op financieel vlak.

Iteratief proces van grof naar fijn

Het financieel doorrekenen van ontwikkelingsprogramma's is een iteratief proces. Masterplannen en bouwprogramma's voor de invulling van een plek krijgen op basis van voortschrijdend inzicht en ontwerpend onderzoek meer vorm doorheen de tijd. We werken **van grof naar fijn**.

Objectiverend en neutraal

Het team is niet vooringenomen en draagt objectiviteit hoog in het vaandel. Wij streven naar het vinden van een financieel haalbaar model, door alternatieven aan te reiken, te spelen met de projectgrens, ...

Helder en onderbouwd

Financieel haalbaarheidsonderzoek is bij CityD-WES geen alchemie of toverfabriek van cijfers. U krijgt helder en onderbouwd advies over de financiële haalbaarheid van het project en de verschillende projectopties. Transparant zowel in cijfers als qua methodiek, neergeschreven in een rapport en onderbouwd met detailtabellen en samenvattende tabellen.



DESKUNDIGE LANDSCHAP / STEDENBOUW

David Verhoestraete, CLUSTER landschap | stedenbouw

David Verhoestraete is architect, stedenbouwkundige en landschapsontwerper. Hij heeft 20 jaar ervaring in landschapsontwerp, infrastructuurontwerp en ontwerp van publieke ruimte. Zijn loopbaan wordt gekenmerkt door een kruisbestuiving tussen academisch onderzoek en de ontwerppraktijk. Na zijn studies was hij verbonden aan de Universiteit Gent (AMRP) en de Universiteit Antwerpen (Onderzoeksgroep Ecosysteembeheer) waar hij onderzoek deed naar ontwerpmethodieken voor regionale landschapsplanning en de implementatie van het concept ecosysteemdiensten in de ruimtelijk planvorming. In 2010 richtte hij het ontwerp bureau CLUSTER landschap & stedenbouw op. Het bureau telt vandaag 7 vaste medewerkers en heeft een divers portfolio, gaande van stedenbouwkundige studies, parken, rivier- en zeedijken tot regionale landschapsstudies. CLUSTER werkt op het grensvlak tussen landschap en stedenbouw en staat voor een multidisciplinaire aanpak waarbij expertises vanuit verschillende werkvelden geïntegreerd worden benaderd. Het bureau hecht veel belang aan een bevragende en aftastende attitude en aan doorgedreven ontwerpend onderzoek. Het formuleren van heldere ruimtelijke oplossingen voor complexe ruimtelijke vraagstukken is daarbij de doelstelling.

CLUSTER zal deel uitmaken van het multifunctioneel team en zal zich toespitsen op volgende taken:

- stedenbouwkundig, landschappelijk en infrastructureel ontwerp
- coördinatie van de stedenbouwkundige implementering van het project

Rol in het project	deskundige landschapsarchitectuur en stedenbouw
Positie	bestuurder CLUSTER, Architect, stedenbouwkundige, landschapsontwerper
Expertises	expert in opmaak van masterplannen en beeldkwaliteitsplannen ruime ervaring in uitvoering van openbare ruimte projecten



DESKUNDIGE ARCHITECTUUR

Fille Hanjoul, MORGEN architectuur

MORGEN architectuur, ontwerpatelier voor landschap en gebouw, is een ontwerpatelier dat binnen een brede opgavecontext en op diverse schaalniveaus opereert. Daarbij wordt de wens geuit om mee de zorg te kunnen opnemen voor de gebouwde en niet gebouwde omgeving die ons omringt. De focus ligt zowel op wat gebouwd kan of moet worden, als op wat niet gebouwd kan of mag worden. Het ontwerpatelier wordt geleid door architect – zaakvoerder Fille Hanjoul en bestaat verder uit een aantal vaste medewerkers aangevuld met freelance specialisten. Ontwerpen is vandaag de dag echter niet meer het gepriviliegeerd terrein van de architect alleen. Verschillende extra experten zijn primordiaal van in de conceptfase om de complexiteit van het hedendaags bouwen in al zijn facetten te kunnen ondervangen. MORGEN architectuur stelt het geïntegreerd ontwerpen als methodiek voorop en versterkt bijgevolg zijn ontwerp team steeds met een aantal aanvullende deskundigen.

MORGEN zal deel uitmaken van het multifunctioneel team en zal zich toespitsen op volgende taken:

- architecturaal ontwerp
- coördinatie van de architecturale implementering van het project
- aftoetsing van de financiële doorrekeningen aan architecturaal, infrastructureel en landschappelijk ontwerp

Rol in het project	deskundige architectuur
Positie	zaakvoerder en projectmanager MORGEN ARCHITECTUUR, M. Architect
Expertises	expert in genereus ontwerpen en een pragmatische omzetting naar bouwbare ruimtelijkheid ruime ervaring in overheidsopdrachten en werking met openbare besturen procesmanagement met focus op grootste gemene deler van wensen en mogelijkheden



DESKUNDIGE PROJECTONTWIKKELING

Robby Vandenhouwe, U/Define

U/Define heeft een internationale achtergrond met voeling en ervaring met de lokale context. We werken aan een uitgebreid scala aan duurzame en innovatieve opdrachten in heel Europa, met een buitengewone variatie in omvang en programma: haalbaarheidsstudies voor vastgoedontwikkeling, onderzoeksprojecten in transformeerbaarheid van bestaande gebouwen, circulaire uitbreidingen voor woningen, multifunctioneel meubilair en wayfinding voor hotels, ... We zijn betrokken in academisch onderzoek naar veranderingsgericht bouwen voor een circulaire economie aan de Vrije Universiteit Brussel en naar groen-blauwe netwerken en climate responsive design aan Howest, Hogeschool West-Vlaanderen. In het streven naar een economie van gesloten materiaalkringlopen stellen wij conventionele bouwmethodes en verdienmodellen in vraag, en zoeken we meerwaarde op alle termijnen voor alle betrokkenen.

U/Define zal deel uitmaken van het multifunctioneel team en zal zich toespitsen op volgende taken:

- algemene coördinatie van het project
- contact met stakeholders + aftoetsing van de ontwerpen aan lokale wetgeving, normen, richtlijnen en gevoeligheden
- coördinatie van de projectontwikkeling van het woonprogramma

Rol in het project	contactpersoon + deskundige projectontwikkeling
Positie	bestuurder en projectmanager U/Define, M. Architect
Expertises	projectontwikkeling voor residentiële projecten met budget 500.000 - 75.000.000 euro lector in BIM-modelling en Architectural Design & Construction (Howest) expert in BIM-gedreven ontwerp en uitvoering



DESKUNDIGE VASTGOED

Pascal Steeland, CityD-WES

CityD-WES heeft een uitgebreide kennis over en ervaring met marktmatig en financieel haalbaarheidsonderzoek van vastgoedvraagstukken en ruimtelijke-economische onderzoek. Al onze activiteiten en expertise zijn immers opgebouwd rond vijf vakgebieden of pijlers, waarvan er twee in het kader van deze opdracht voor Ninove zeer relevant zijn, namelijk de pijler 'vastgoed en gebiedsontwikkeling', en de pijler 'marktonderzoek en strategie'. CityD in onze bedrijfsnaam refereert hierbij naar uitdagingen en kansen voor de stedelijke omgeving. Gemene deler is steevast dat het resultaat van ons werk kan bijdragen tot een versterking van de stedelijke, economische en maatschappelijke dynamiek.

CityD-WES zal als onderaannemer deel uitmaken van het multifunctioneel team en zal zich toespitsen op volgende taken:

- behoeftenonderzoek rondom het programmatorisch programma: wat is de vraag op die locatie naar kantoorruimte, wonen, openbare functies, winkels, leisure? Zo maken we dat er een bouwprogramma wordt ontwikkeld dat marktmatig haalbaar is.
- financiële doorrekening van de verschillende scenario's die tijdens het opmaken van het masterplan zullen ontstaan (vb. renovatie versus nieuwbouw administratief centrum, mogelijke alternatieve bouwprogramma's met verschillende densiteiten, ...). Dit verschaft inzicht in de financiële implicaties van de verschillende voorliggende keuzes.
- operationele montage en vastgoedstructureing (PPS, Design Build, ...)

Rol in het project	deskundige complexe vastgoedvraagstukken en ruimtelijk-economisch onderzoek
Positie	marktonderzoek & klantgerichte strategieën CityD-WES, MSc Marketing
Expertises	opmaak van strategische beleidsplannen opmaak van haalbaarheids-, potentieel- en conceptstudies oplossen van ruimtelijk-economische vraagstukken

Project

open oproep 43 - project 03
Studieopdracht voor het opmaken van een ruimtelijke toekomstvisie
voor de herontwikkeling van de site van het administratief centrum
en zijn directe omgeving te Ninove

Administratief Centrum Ninove
Centrumlaan 100, 9400 Ninove

Inschrijver

U/Define (Architectural studio U/Da BV)
Schouwvegersstraat 24
8000 Brugge
BE 0744 861 416
info@u-d-a.com
www.u-d-a.com
+32 493 25 45 62

CLUSTER landschap | stedenbouw bvba
Ankerrui 22 bus 4
2140 Antwerpen
info@clusterlandscape.be
www.clusterlandscape.be
+32 3 663 00 42

MORGEN architectuur BV
Kroonstraat 168
2140 Antwerpen
info@morgenarchitectuur.be
www.morgenarchitectuur.be
+32 3 475 28 24

City D-WES NV
Baron Ruzettelaan 27
8310 Brugge
info@citydwes.be
www.cityd-wes.be
+32 50 36 71 36

Omslag voor- en achteraan

(v.) visualisatie van het groenblauw netwerk in Ninove, U/Define-CLUSTER-MORGEN architectuur, 2022
(a.) foto met eenzame boom op het binnenplein van het bestaande AC, Robby Vandenhouwe, 2022