

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Inghelantsite

Opdrachtgever

Stad Ninove



Carine Coppens
Algemeen directeur

Tania De Jonge
Burgemeester

Opdrachthouder

PLAN+ bv



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Fase:
Start

Plan-ID:
RUP_41048_214_00007_00001

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van _____ tot en met _____
Op last,

Carine Coppens
Algemeen directeur

Tania De Jonge
Burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____
Op last,

Carine Coppens
Algemeen directeur

Dirk Vanderpoorten
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van _____ tot en met _____
Op last,

Carine Coppens
Algemeen directeur

Tania De Jonge
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van _____
Op last,

Carine Coppens
Algemeen directeur

Dirk Vanderpoorten
Voorzitter gemeenteraad

Inhoud

1	Opdrachtomschrijving	7
1.1	Wat is een RUP?	8
1.2	Doelstelling	8
1.3	Procesverloop	8
2	Situering en afbakening	9
3	Planologische context	13
4	Juridische context	17
5	Water- en bodemgerelateerde context	21
5.1	Water- en bodemgerelateerde elementen	22
5.2	Strategisch plan Ruimte voor Water	24
5.3	Rioleringsinfrastructuur Aquafin	25
6	Flankerende context	27
6.1	Heraanleg Burchtstraat	28
6.2	Toeristisch centrum	28
6.3	Heraanleg AC-site	29
6.4	Fabeltasite	29
6.5	Masterplan Burchtdampark	30
7	Ruimtelijke context	31
7.1	Historiek van de site	32
7.2	Referentietoestand	35
8	Gewenste toestand	39
8.1	Visie	40
8.2	Uitgangspunten van de richtnota	41
8.3	Ruimtelijke concepten	42
8.4	Uitdieping van de bouwblokken	50
8.5	Fasering	60

9	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	65
9.1	Grafisch plan	66
9.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	67
9.3	Op te heffen voorschriften	68
10	Ruimtebalans	69
10.1	Ruimtebalans	70
10.2	Register van de plancompensaties	70
11	Onderzoek tot milieueffectrapportage	71
11.1	Inleiding	72
11.2	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad	72
11.3	Feitelijke en juridisch-planologische toestand	72
11.4	Alternatieven	77
11.5	Toepassingsgebied	77
11.6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	78
11.7	Grensoverschrijdende effecten	98
11.8	Conclusie	98
12	Onderzoek tot veiligheidsrapportage	99
12.1	Inleiding	100
12.2	Onderzoek tot veiligheidsrapportage	100

1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Wat is een RUP?

Een ruimtelijk uitvoeringsplan, of kortweg RUP, is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de bodembestemming vastlegt.

RUP's vervangen de gewestplannen en bijzondere plannen van aanleg (BPA's). Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt zo heel duidelijk wat er kan en wat niet. Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in een RUP, kunnen - eens een RUP is goedgekeurd - omgevingsvergunningen afgeleverd worden.

Een gemeentelijk RUP draagt bij tot de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van die gemeente of aan het beleidsplan van een gemeente, waarin het lokale bestuur in grote lijnen aangeeft hoe zij haar gemeente ruimtelijk wil zien evolueren. Telkens wanneer het wenselijk of nodig is om de bestaande plannen aan te passen (het gewestplan, een BPA, ...), wordt een RUP opgemaakt. Een RUP vervangt de geldende bestemmingen en voorschriften van vroegere plannen.

1.2 Doelstelling

Het gemeentelijk RUP **Inghelantsite** wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Ninove.

In het GRS is een actieplan opgenomen voor de reconversie van de Inghelantsite, de voormalige OCMW-site. Het is de bedoeling om de reconversie van deze site als een strategisch project te gebruiken binnen de stadskern. Hierbij is de vernieuwde relatie tussen het stadscentrum en de Dender cruciaal.

In tegenstelling tot een barrière wordt de Dender in de toekomst een cruciale ruimtelijke drager, die een ruggengraat voor een nieuwe woon- en stadsdynamiek zal vormen voor de stad Ninove. De site zal een meer multifunctioneel karakter krijgen, met onder andere een vernieuwd Denderfront en een groene verbinding tussen centrum en Dender, maar ook met nieuwe woonontwikkelingen. De site heeft door zijn strategische locatie tussen het centrum (Graanmarkt) en de Dender uiteraard een groot potentieel.

1.3 Procesverloop

Het geïntegreerde planningsproces voor het gemeentelijk RUP **Inghelantsite** op het grondgebied van de Stad Ninove verloopt overeenkomstig de bepalingen van de VCRO.

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

1. Een startnota;
2. Een scopingnota;
3. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
5. Een definitief gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een **voorbereidende fase** werd een participatief, breed ontwerpproces gevoerd waarbij heel wat ruimtelijke actoren actief betrokken werden. De voorbereidende fase doorliep volgende stappen:

- I. Functioneel participatief onderzoek (infomarkt - IPOT - richtnota);
- II. Ontwerpend onderzoek (charette - workshops).

Voor een uitgebreider overzicht van de voorbereidende fase wordt verwezen naar de procesnota en de daarbij horende nota's die als additionele dossierstukken zijn toegevoegd.

In een eerste fase van het RUP wordt een **startnota** opgemaakt die een eerste inzicht geeft in de planologische doorvertaling van de gewenste beleidsopties. Tevens wordt in de startnota nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten en of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting. De startnota dient ter advies te worden voorgelegd aan een aantal instanties en dient te worden onderworpen aan een publieke raadpleging.

Voor een uitgebreider overzicht van het procesverloop wordt verwezen naar de procesnota.

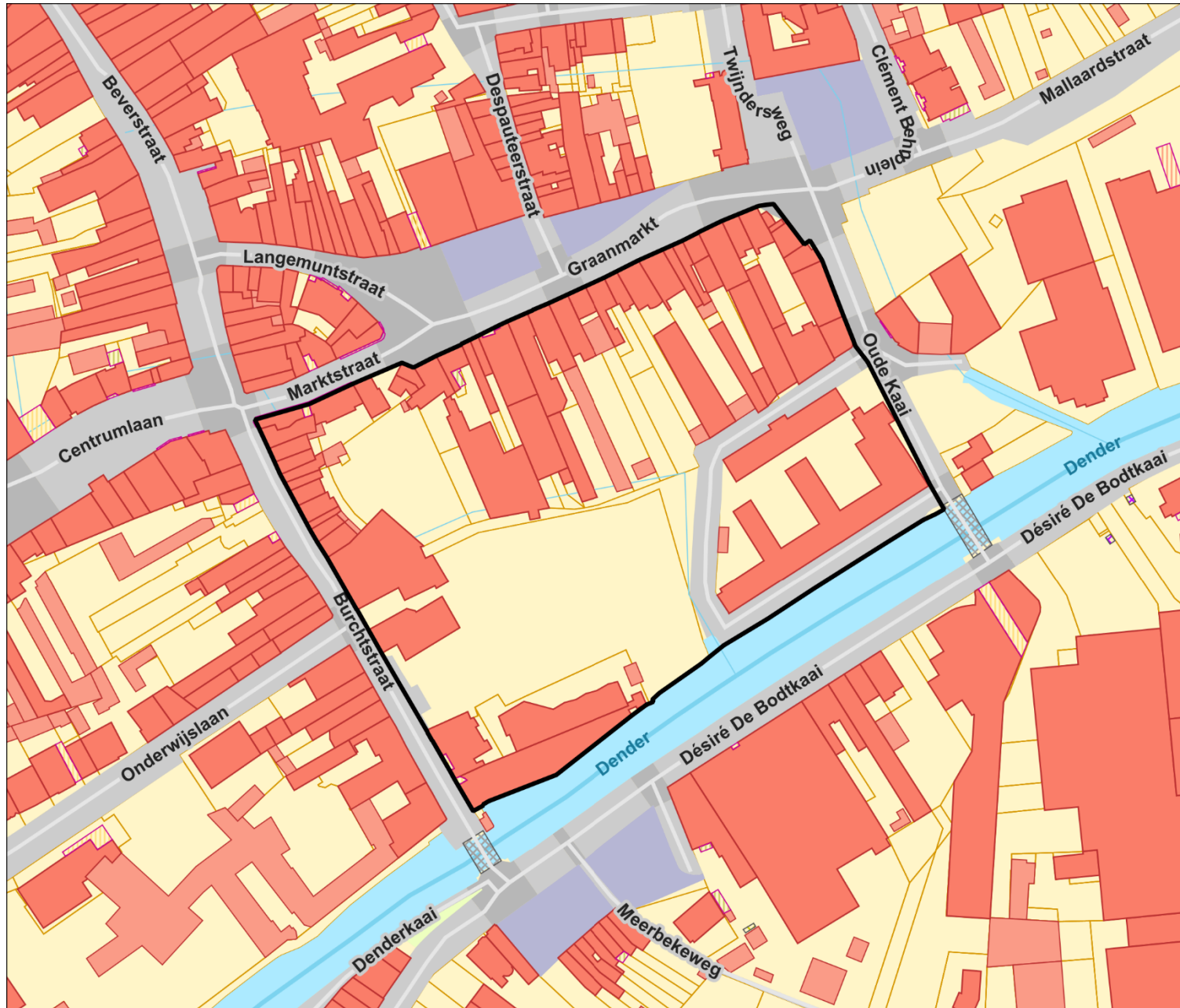
2 SITUERING EN AFBAKENING

Het **plangebied** wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Marktstraat en de Graanmarkt. Aan de oostelijke zijde wordt de grens gevormd door de Oude Kaai en aan westelijke zijde door de Burchtstraat. Aan de zuidelijke zijde vormt de Dender(oever) de grens. Het plangebied behelst in hoofdzaak de Inghelantsite waarin onder andere de (voormalige) OCMW-site, de Kaaischool, de Kapel van het Onze-Lieve-Vrouwehospitaal, verschillende handelszaken en woongelegenheden gelegen zijn. In het gebied ligt de Kaaischoolstraat.


De grens van het plangebied wordt afgebakend op basis van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) met als grenzen de perceelsgrenzen en de grens van de Dender.

Het plangebied heeft een ietwat rechthoekige vorm, is ongeveer 250m breed en varieert in diepte tussen ongeveer 180m en 200m. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer **4,0ha**.





Legende

 Grens plancontour RUP

RUP Inghelantsite
Stad Ninove

Opdrachtgever: Stad Ninove

Afbakening plangebied (GRB)

Schaal 1:2.500



3 PLANOLOGISCHE CONTEXT

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	<p>De stad Ninove wordt in het RSV afgebakend als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Hierbij krijgt Ninove de categorie van een 'behoorlijk uitgeruste' stedelijke kern volgens de functioneel-hiërarchische benadering. Dit houdt in dat een bepaald gedeelte van de stad beleidsmatig geselecteerd is als stedelijk gebied.</p> <p>De kleinstedelijke gebieden hebben in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Het versterken, verweven en concentreren van diverse functies staat centraal in deze gebieden.</p>
Beleidsplan Ruimte Vlaanderen ²	<p>Het BRV is momenteel nog in opmaak. Er werd een nota opgesteld die kernachtig de strategische visie weergeeft. Het perspectief voor de toekomst bestaat uit strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes.</p> <p>De strategische doelstellingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag; – Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie; – Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking. <p>De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Meer doen met minder ruimte; – Ontwikkelen vanuit samenhang; – De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid. <p>De strategische visie wordt momenteel geconcretiseerd op verschillende manieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewestelijke initiatieven: Gebiedsontwikkeling; – Ondersteuning van lokale initiatieven: Lokaal aan de slag (o.a. Pilotprojecten BRV); – Aan de slag met de 10 Kernkwaliteiten van de omgeving. <p>De Vlaamse Regering keurde op 22 februari 2022 aanvullend de conceptnota over de bouwshift goed. De doelstelling is om</p>

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Beleidsplan Ruimte Vlaanderen – Strategische visie, juli 2018

³ Bron: Provincie Oost-Vlaanderen, Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, BS 10 maart 2004 (partiële herzieningen in 2009 en 2012).

⁴ Bron: Provincie Oost-Vlaanderen, Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 – Voorontwerp, BD 7 april 2022

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	<p>het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3ha/dag tegen 2025 en 0ha/dag tegen 2040.</p>
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen ³	<p>Ninove behoort met Dendermonde, Aalst en Geraardsbergen tot de deelruimte 'Dendersteden'. Deze steden vormen de ruggengraat van de ontwikkelingen tussen Gent en Brussel. Deze steden worden als stedelijke polen versterkt en moeten instaan voor het opvangen en structureren van de groei die zich in het buitengebied manifesteert.</p> <p>Ninove is in het PRS gecategoriseerd als een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau in de deelruimte 'zuidelijk openruimtegebied'. Hierbij moet Ninove zich manifesteren als centrale plaats ten opzichte van haar ommeland en dit zowel op het vlak van wonen, woonondersteunende voorzieningen en werken.</p> <p>Voor de kleinhandelsconcentraties in de stedelijke gebieden kan een uitbreiding voorzien worden, op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een kwalitatieve ruimtelijke en functionele relatie met het stedelijk weefsel wordt gecreëerd; – er een duidelijke en kwalitatieve begrenzing t.o.v. de omgevende open ruimte wordt gecreëerd; – er geen bezwaar is voor de verkeersveiligheid; – de bereikbaarheid met openbaar vervoer, fiets en te voet op een veilige en aangename manier gegarandeerd wordt.
Provinciaal beleidsplan Oost-Vlaanderen ⁴	<p>Het Provinciaal beleidsplan Oost-Vlaanderen is momenteel nog in opmaak. Er werd een nota opgesteld die kernachtig de ambities weergeeft. De strategische visie bestaat uit volgende strategische doelstellingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Klimaatgezond zijn; – Een duurzame maatschappelijke groei realiseren; – Circulair en geïntegreerd denken en handelen; – Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosystemendiensten versterken. <p>Deze strategische doelstellingen vertalen hun in transities. Deze worden vormgegeven in drie beleidskaders:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte; – Transitie naar een circulaire samenleving;

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	<p>– Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving.</p> <p>Deze strategische doelstellingen vormen de basis voor het overlegtraject richting ontwerp. Er wordt verwacht dat het beleidsplan tegen het einde van 2023 klaar zal zijn en deze zal op dat moment het PRS van Oost-Vlaanderen vervangen.</p>
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ninove ⁵	<p>In het GRS valt het plangebied binnen de deelruimte "Dender als levensader doorheen Ninove". Een van de uitwerkingen van dit concept is de versterkte relatie van het centrum met de Dender en Denderkaaien. Het streven naar en mogelijk maken van waterfrontarchitectuur voor nieuwe en te vernieuwen gebouwen richt het centrum naar de Dender. Op die manier wordt getracht de barrière die de Dender vroeger betekende in de ontwikkeling van het centrum, om te buigen naar een ruggengraat voor een nieuwe (woon)dynamiek. Bij de ontwikkeling van de voormalige OCMW-site voor nieuwe functies wordt een intieme groene verbinding ontwikkeld van Graanmarkt naar Dender. Langs deze as worden groene binnenruimten voorzien. Uitgangspunten zijn onder andere de als landschap beschermde tuin Doremont te Graanmarkt 11, de mogelijkheid om een groene binnenruimte te creëren ter hoogte van de voormalige OCMW-gebouwen en een rustige plek te voorzien aan de Dender. De voormalige OCMW-gebouwen en de Kaaischool moeten op hun erfgoedwaarde worden geëvalueerd. Een dergelijke ontwikkeling kan fungeren als voorbeeld voor andere inbreidingsprojecten waar de realisatie van een fijnmazige dooradering mogelijk is. (RD pag. 174)</p> <p>Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt het plangebied specifiek naar voren geschoven voor reconversie. Hierbij moet er strategisch worden nagedacht over mogelijke invullingen over de eigendomsstructuur heen. (RD pag. 204)</p> <p>In het bindend deel is het opmaken van een inrichtingsschets voor de voormalige OCMW-site opgenomen als punt 17 onder de strategische projecten. (BD, pag. 255)</p>
Bouwmeesterscan	<p>De Inghelantsite wordt benoemd als één van de nieuwe, gemengde stadsdelen van de stadskern. Verdichting in en rond de stadskern is nodig om de ontwikkelingsdruk in een aantal centrale wijken te verlichten, tegemoet te komen aan de nood</p>

⁵ Bron: Stad Ninove, Ruimtelijk Structuurplan Ninove, BS 4 mei 2011.

⁶ Bron: BUUR in opdracht van Stad Ninove, Woonzoneringsplan Ninove, 9 juni 2022.

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
	<p>aan verdichting in de stadskern, opwaardering van verwaarloosde gebieden en het ruimtebeslag in het buitengebied te verminderen.</p> <p>De drie nieuwe wijken (Inghelantsite, Fabeltasite en Maldaardstraat) vormen samen een nieuw stadsdeel met stedelijke schaal, maar radicaal duurzaam ingericht: groen, auto-luw, met een divers woonaanbod, lokale werkgelegenheid en nabij alle benodigde voorzieningen. Tegelijk wordt hier ruimte gecreëerd voor lokaal en stedelijk groen dat zowel de nieuwe wijken zelf als de omliggende, dense woonwijken zal verlichten en vergroenen.</p> <p>Het realiseren van een herinrichtingsproject op de Inghelantsite wordt ook benoemd als een "Quick-win" binnen de Bouwmeesterscan.</p>
Woonzoneringsplan Ninove – BGO ⁶ (uitwerking Bouwmeesterscan)	<p>Dit document is een verdere uitwerking van de geproduceerde visie over het gewenste verdichtingsbeleid in de Ninoofse kernen. De bestaande visie wordt verder gedetailleerd en uitgewerkt tot op een niveau waarop ze bruikbaar is als basis voor het vergunningenbeleid. Zo worden afgebakende zones in detail omschreven alsook welke vormen van woonverdichting verboden of toelaatbaar zijn.</p> <p>Met dit plan worden echter geen bouwrechten afgenomen en het vervangt ook geen enkel bestaand RUP of verkavelingsplan, noch het gewestplan. Het plan geeft wel een verduidelijking bij de al bestaande planningsinstrumenten en aanvullende richtlijnen om de dichtheid op de daarvoor geschikte plekken op een duurzame manier te verhogen, en deze te beperken op minder geschikte locaties.</p> <p>Binnen de vereenvoudigde woonzoning is het plangebied van dit RUP opgenomen binnen de "zone voor verdichting en optimalisatie". Specifiek binnen de deelzone "Stadscentrum" is het plangebied ingekleurd als "Historisch stadscentrum".</p> <p>Enkele belangrijke richtlijnen uit deze zone zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle woningtypes (appartementen, grondgebonden woningen en schakelwoningen) zijn toegelaten;

- Elke woning voldoet aan alle normen inzake woonkwaliteit en beschikt over een private buitenruimte en voldoende fietsstallingen;
- Er zijn overal 3 bouwlagen plus een dak toegestaan. Op de Graanmarkt, Clément Behnplein en Denderkaai kan, naast een bestaand hoger gebouw, hoger gebouwd worden indien de noodzaak en meerwaarde kan worden aangetoond. Waar nieuwe hogere gebouwen aansluiten op lagere bestaande gebouwen, wordt de overgang in hoogte kwalitatief vormgegeven;
- Voor alle waardevolle erfgoedpanden vormt behoud van de erfgoedwaarden het uitgangspunt. Toevoegingen, ingrepen en verbouwingen die de erfgoedwaarde ondersteunen of versterken zijn mogelijk;
- Ontwikkelingen in de binnengebieden zijn mogelijk indien deze bijdragen aan de ontharding en het vergroenen van de binnengebieden. Nieuwe ontwikkelingen mogen de woonkwaliteit van bestaande woningen niet aantasten en moeten min. 10m afstand bewaren tot de perceelsgrenzen om geen privacyconflicten te creëren. Nieuwe bebouwing in binnengebieden telt max. 2 bouwlagen plus een dak.



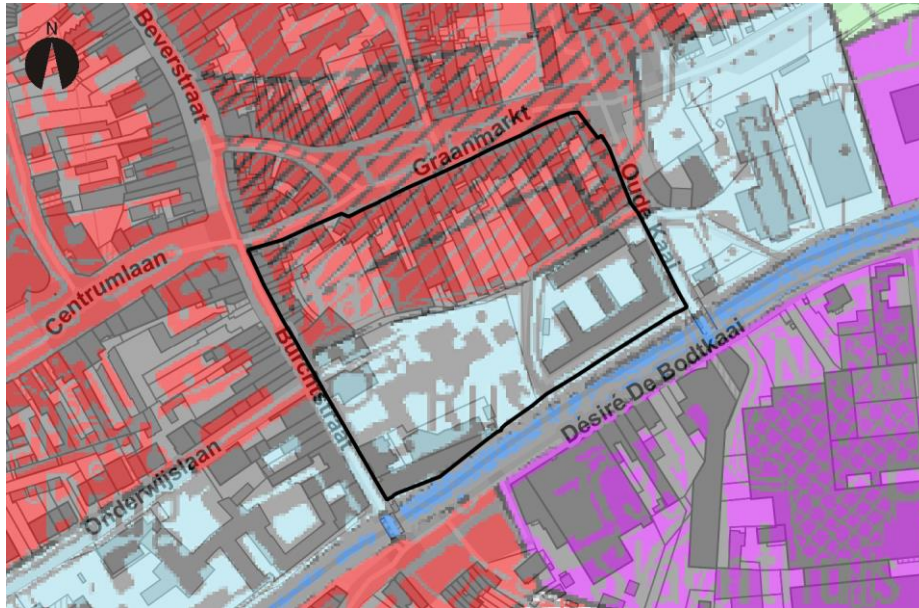
Historisch stadscentrum	■
20e eeuwse stadscentrum	■
Stedelijke centrumas	▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨
Stedelijke groene as	▨▨▨▨▨▨▨▨▨▨
Parkgebied	■

4 JURIDISCHE CONTEXT

Juridisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied ligt in het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. Dit gewestplan werd goedgekeurd op 30 mei 1978. Het plangebied omvat de bestemmingen woongebied, woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	<p>Het plangebied ligt binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove' (MB 19-10-2012). Het afbakeningsplan bepaalt een gebied waar een beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Dit RUP maakt op deze manier ook de bepalingen van het RSV betreffende de stedelijke gebieden geldig. Anderzijds kan deze afbakening ook gebruikt worden voor de verdere uitwerking van een specifiek beleid voor stedelijke gebieden (opmaken van plannen, richten van subsidies, differentiëren van procedures enz.).</p> <p>Door het richtinggevende statuut van de afbakening is het voor de lokale overheid mogelijk om een gebiedsgerichte aanpak binnen een bepaalde zone uit te voeren. Het PRUP had een sterke focus op regionale bedrijvigheid en minder op lokale bedrijvigheid. Er wordt enkel gerefereerd naar de bepalingen van het PRUP Oost-Vlaanderen en het GRS Ninove waarbij de kleinhandelsfunctie in het stedelijk kernwinkelgebied versterkt dient te worden (of een inpassing in de kleinhandelslinten langs de steenwegen).</p>
Goedgekeurde verkavelingen	Geen
Ruilverkavelingen	Geen
Rooilijnplannen	Geen
Atlas der Buurtwegen	Vandaag lopen er geen voetwegen meer door het plangebied. Vroeger liep voetweg nr. 83 langs de zuidelijke grens van het plangebied. Voetweg nr. 86 liep net naast de oostelijke grens van het plangebied.
Natura 2000	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Natuurbeheerplannen	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Beschermde monumenten	Huis Doremont (ID11070) en de Onze-Lieve-Vrouwekapel (ID10912) zijn beschermd als monument.

Juridisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Beschermde cultuurhistorische landschappen	Huis Doremont - bijgebouw en tuin (ID11072) is beschermd als cultuurhistorisch landschap.
Vastgestelde inventarissen	<p>Binnen de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed vinden we woningen langsheen de Graanmarkt en Burchtstraat. Het gaat om volgende gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Onze-Lieve-Vrouwhospitaal (enkel kapel blijft nog over) – Stadswoning, Burchtstraat 26 – Stadswoning, Burchtstraat 5 – Portiershuis Hof van mijnen heere van Poitiers beter gekend als Huis Doremont, Graanmarkt 15 – Stadswoning, Graanmarkt 23-25 – Stadswoning, Graanmarkt 27-29 – Herenhuis, Graanmarkt 31-33 – Herenhuis, Graanmarkt 35-37 – Stadswoning, Graanmarkt 39 – Burgerhuis, Graanmarkt 41 – Stadswoning, Graanmarkt 47 – Burgerhuizen, Graanmarkt 63-65
Erfgoedlandschappen	Geen
Vastgestelde archeologische zones	Het plangebied is grotendeels onderdeel van een vastgestelde archeologische zone, met name de Historische stadskern van Ninove (ID11910).

Gewestplan (bron: Geopunt Vlaanderen)



Beschermde monumenten (bron: Geopunt Vlaanderen)



Atlas der Buurtwegen (bron: Geopunt Vlaanderen)



Beschermde cultuurhistorische landschappen (bron: Geopunt Vlaanderen)



Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed (bron: Geopunt Vlaanderen)



Vastgestelde archeologische zones (bron: Geopunt Vlaanderen)



5 WATER- EN BODEMGERELATEERDE CONTEXT

5.1 Water- en bodemgerelateerde elementen

Element	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	<p>Het plangebied is aan de zuidelijke grens gelegen langsheen de Dender, een bevaarbare waterloop.</p> <p>Door het plangebied liep een oude zijarm van de Dender, de Molendender. Deze werd gerationaliseerd en uiteindelijk ook ingekokerd. Inmiddels is deze waterloop gedeclasseerd en doet dienst als gemengde riool (zie verder).</p>
Waterloopbeheerder(s)	Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West
Overstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is deels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. Dit betreft een kleine strook langsheen de oever van de Dender, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.
Infiltratiegevoelige bodems	Geen
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is integraal gelegen in zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 1).
Winterbedkaart	Het plangebied is deels gelegen in het winterbed van de Dender. Dit betreft een strook in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.
Hellingenkaart	Het plangebied kent grotendeels een gelijkmatige zachte hellingsgraad, waarbij het terrein zacht afloopt richting de Dender.
Erosiegevoelige gebieden	Het plangebied heeft enkele zones die erosiegevoelig zijn. Enkele van deze zones bevinden zich echter binnen gebieden die reeds bebouwd zijn, waardoor er in realiteit weinig erosie kan en zal plaatsvinden.
Signaalgebieden	Geen
Bodemtypes	Het plangebied is onderdeel van het bestaande stedelijke weefsel en is integraal ingekleurd als “bebouwde zone”. In de iets ruimere omgeving vinden we vooral matig tot sterk natte leem- en kleibodems.
Biologische waarderingskaart	De Dender is ingekleurd als een biologisch waardevolle zone. In het plangebied zelf zijn geen biologisch waardevolle zones.

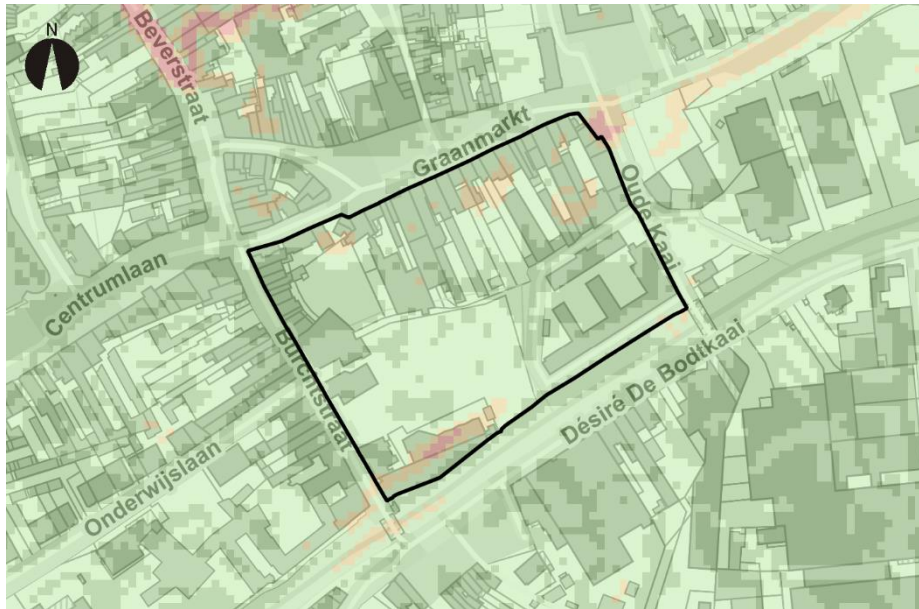
Overstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



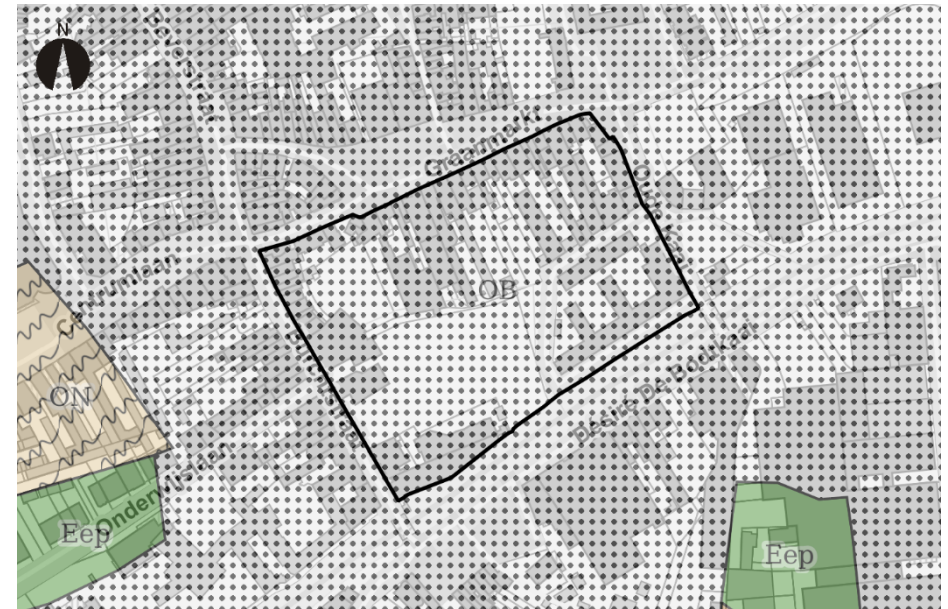
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Hellingenkaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Bodentypes (bron: Geopunt Vlaanderen)



Erosiegevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



5.2 Strategisch plan Ruimte voor Water

Overstromingsstudie De Vlaamse Waterweg

Deze studie werd georganiseerd in het kader van het achterhalen van de aquatische effecten van de Dender op zijn directe omgeving bij hevige neerslag. Dit rapport beschrijft wat de impact zou zijn als een waterbom zoals in juli 2021, die leidde tot veel schade door overstromingen in Wallonië, zou vallen over heel Vlaanderen.

Binnen dit onderzoek wordt er een referentietoestand getoond. Deze referentietoestand gaat uit van het hoog klimaat scenario 2050 en de uitvoering van het Dender gerelateerd beslist beleid. De effecten van de verschillende alternatieven worden vergeleken met deze referentietoestand. Dit kan ons een beter beeld geven over de verschillende alternatieven en de effecten op het plangebied.

Concreet is er één referentietoestand en 5 verschillende alternatieven.

Referentietoestand



Alternatief 1



Alternatief 1: Vrije vallei met reductie

- Voor de volledige vallei wordt er maximaal ruimte gecreëerd voor water;
- Om het waterpeil in de vallei bij piekafvoer T100 en het aantal schadeposten maximaal te doen dalen wordt gefocust op een combinatie van maatregelen op de kouters en de vallei-flanken (75% reductie) en in Wallonië (25% reductie);
- Het centrum van Ninove wordt beschermd tegen overstromingen.

Alternatief 2: Vrije vallei (komt overeen met referentietoestand)

- Voor de volledige vallei wordt er maximaal ruimte gecreëerd voor water;
- Het centrum van Ninove wordt beschermd tegen overstromingen.

Alternatief 3: Lokaal bufferen

- Wachtbekkens worden ingezet als lokale maatregel om wateroverlast ter hoogte van schadecusters tussen de gewestgrens en Ninove te verminderen;
- Twee wachtbekkens aan de Pollaremeersen en de Molenmeersen zullen de wateroverlast in de stad Ninove mee verminderen;
- Het centrum van Ninove wordt beschermd tegen overstromingen.

Alternatief 2



Alternatief 3



Alternatief 4: Lokaal bufferen +

- Wachtbekkens worden ingezet als lokale maatregel om wateroverlast ter hoogte van schadecusters tussen de gewestgrens en Ninove te verminderen: opwaarts Geraardsbergen, opwaarts Ninove en opwaarts Liedekerke/Denderleeuw;
- Twee wachtbekkens aan de Pollaremeersen en de Molenmeersen zullen de wateroverlast in de stad Ninove mee verminderen.

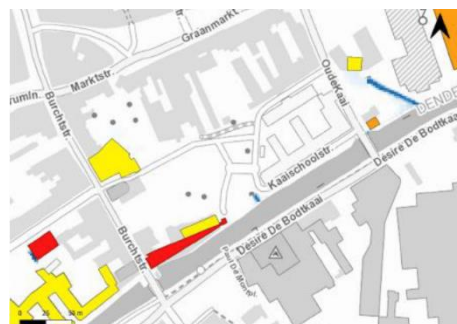
Alternatief 5: Valleibreed bufferen

- Wachtbekkens worden ingezet als lokale maatregel om wateroverlast ter hoogte van schadecusters tussen de gewestgrens en Ninove te verminderen: opwaarts Geraardsbergen, opwaarts Zandbergen en opwaarts Ninove;
- Twee wachtbekkens aan de Pollaremeersen en de Molenmeersen zullen de wateroverlast in de stad Ninove mee verminderen;
- Het centrum van Ninove wordt beschermd tegen overstromingen.

Alternatief 4



Alternatief 5



Conclusie studie

Het drempelpeil bij de meest extreme weervormen en het scenario met het minste maatregelen op het plangebied resulteert in een waterniveau tot 12,70m TAW. Het huidige niveau van de strook net langsheen de Denderstraat bevindt zich op ongeveer 12,20m TAW. Dit betekent concreet dat het gelijkvloers van nieuwe gebouwen boven dit peil moeten liggen of dat er een waterkering wordt gebouwd (een dijk) langs heen de Dender zodat het hinterland gewapend is tegen het worst case scenario.

5.3 Rioleringsinfrastructuur Aquafin

Het plangebied wordt momenteel doorkruist door verschillende rioleringsinfrastructuren. In de bestaande toestand zien we dat de Burchtstraat nog geen gescheiden rioleringsstelsel heeft. De andere omliggende straten van het plangebied beschikken zowel over een regenwaterleiding als een afvalwaterleiding. Ook centraal in het plangebied vinden we beide leidingen terug.

Opvallend is dat de oude bedding van de **Molendender** ingekleurd staat als regenwaterleiding. De Molendender is echter afgeschaft als waterloop en is een gemengde rioleringsstreng voor de woningen langs de Burchtstraat. Zowel de weergave als de ligging op deze kaart zijn niet correct, onderzoek ter plaatse dient de juiste ligging nog vast te leggen.

Blauw = regenwaterleidingen / Roze = afvalwaterleidingen



6 FLANKERENDE CONTEXT

6.1 Heraanleg Burchtstraat

De Burchtstraat zal in verschillende fases vernieuwd worden. De straat werd voorzien van een nieuwe toplaag. Extra werken zullen plaatsvinden in de zone tussen de kruising Burchtstraat/Centrumlaan en de kruising Brusselstraat/Leopoldlaan. Tijdens deze werken staat de vernieuwing van de bestaande voetpaden centraal. Het stadsbestuur van Ninove wil investeren in de opfrissing van het wegennetwerk, waarbij de Burchtstraat een belangrijk element is.

Op middellange termijn zal de Burchtstraat helemaal heraangelegd worden en voorzien worden van een gescheiden rioleringsstelsel.

6.2 Toeristisch centrum

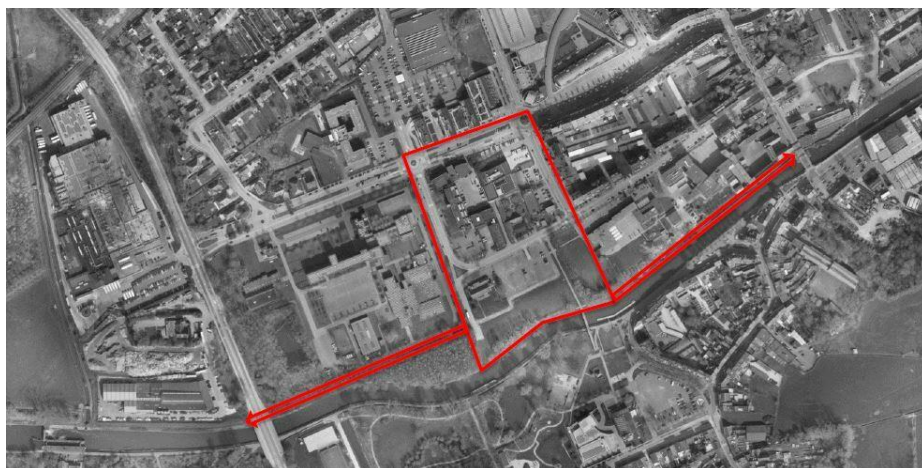
In het voorjaar van 2017 verhuisde de toeristische dienst van het stadhuis naar een nieuw toeristisch centrum in de Hospitaalkapel in de Burchtstraat. Binnenin de kapel staat er een speciale losstaande constructie met doeken waarop oude postkaarten en foto's van Ninove vergroot werden gedrukt, die de oude muren verbergen. Het was echter de bedoeling om het toeristisch centrum nog verder uit te breiden. Het zijgebouw van de Hospitaalkapel zal vervangen worden door een nieuwbouw. In het nieuwe gebouw zal er plaats zijn voor een nieuw onthaal, werkruimte, stockageruimtes, vergaderruimtes en sanitaire voorzieningen. Op de eerste verdieping bevindt zich de tentoonstellingsruimte met vide die zicht heeft op de inkom. De bestaande kapel krijgt een binnen- en buitenrenovatie, hetgeen vermoedelijk nog even zal duren. Het nieuwe gebouw wordt rond de kapel gebouwd. In de zomer van 2022 was het aanvraagdossier zo goed als klaar om ingediend te worden. Als er een vergunning is, zal het dossier wellicht op de gemeenteraad komen. De bouwtijd bedraagt anderhalf jaar. Het is de bedoeling om de nieuwbouw nog deze politieke legislatuur te openen voor het publiek.

DAT Architectenburo / Stad Ninove



6.3 Heraanleg AC-site

De AC-site (het administratief centrum aan de Centrumlaan) voldoet niet langer aan de behoeften van het publiek. Daarom wordt er gewerkt aan een visie over een nieuw administratief centrum. Het stadsbestuur doet hiervoor beroep op het Team Vlaams Bouwmeester en SOLVA. Via een open oproep wenst de stad (jonge) ontwerpers aan te trekken om de site om te vormen tot het administratief hart van de stad, zodat de burger één centraal adres heeft voor alle stadsdiensten en producten. Het masterplan moet voorzien in een nieuw stadsdeel aan de Dender met een multifunctionele invulling van zowel publieke als private functies. Met de herontwikkeling van deze site wenst de stad een omgeving te creëren met een hoge belevingswaarde die opnieuw de binding met de Dender opzoekt. Momenteel zijn nog enkele bureaus in de running. Zij hebben nu de tijd tot eind 2022 om het stadsbestuur van hun kunnen te overtuigen. Na de tweede selectieronde wordt één ontwerpbureau aangesteld voor de opmaak van een masterplan.



6.4 Fabeltasite

De provincie Oost-Vlaanderen en de stad Ninove slaan de handen in elkaar om samen met de private eigenaar een ontwikkelingsvisie op te maken voor de voormalige Fabeltasite en haar ruimere omgeving. De provincie is initiatiefnemer en coördinator van het project. Hierbij is het participatieve verhaal samen met de Ninovieters erg belangrijk. De partners hebben samen een brownfieldconvenant opgemaakt. Hierin staan de belangrijkste voorwaarden en ambities van de verschillende partners voor de ontwikkeling van de Fabeltasite. Dat vormt dus het kader van dit project, maar ook van het participatietraject. Alle ideeën zijn welkom, maar moeten wel rekening houden met deze principes.

Geïnspireerd door de input van de Ninovier tijdens het participatietraject, hebben de partners enkele principes vastgelegd. Die principes zijn de basis voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP). Dat is een plan waarmee de provincie de ruimtelijke bestemming vastlegt voor een concreet gebied. Eens die bestemming juridisch vastligt, kan de effectieve realisatie beginnen.

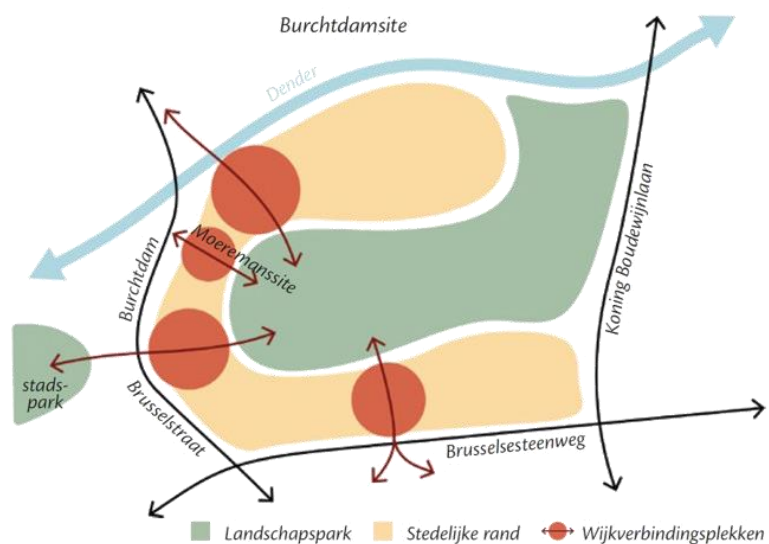
Situering Fabeltasite



6.5 Masterplan Burchtdampark

Het Masterplan Burchtdampark focust op het binnengebied tussen Dender, Koning Boudewijnlaan, de Brusselsesteenweg en de Brusselstraat. De contour van de Fabeltasite is uitgesloten binnen het masterplan. Het gebied is een braakliggend watergevoelig gebied. Om in te spelen op de wijzigende klimaatomstandigheden (opwarming, overstromingen) gaat de site omgevormd worden tot een waterpositief landschapspark. Het wordt een natuurlijk overstromingsgebied én koele plek voor de stad, waar de zachte weggebruiker centraal staat. Iedereen moet kunnen genieten van dit natuurgebied vlak bij het stadscentrum.

Het masterplan werd goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Ninove.



Studiebureau Omgeving / Stad Ninove



7 RUIMTELIJKE CONTEXT

7.1 Historiek van de site

1777

Ferrariskaart

Cartesius



De historische kern van Ninove is hier (deels) goed zichtbaar. Zo zien we onder andere de contouren van de Graanmarkt. Ook Huis Doremont is zichtbaar. De kapel (te herkennen aan het kruisteken) en het Onze-Lieve-Vrouwhospitaal zijn ook aanwezig. De oorspronkelijke meandering van Dender en zijstromen is nog goed herkenbaar, al zijn er rond deze tijd reeds een aantal oude Denderarmen verder gedempt en lijkt een deel van de Dender tevens gekanaliseerd te zijn. De zuidelijke zijde van de Dender kent weinig tot geen bebouwing.

1783

Figuratief plan kapel en hospitaal

Cartesius



De Onze-Lieve-Vrouwekapel in Ninove dateert van 1751-1763. Bovenstaande plannen geven duidelijk de structuur en zelfs verschillende functies van de gebouwen weer. De kapel maakte aanvankelijk deel uit van een groter hospitaalcomplex dat zijn oorsprong kende in de 13^{de} eeuw. De achterkant van het domein bestaat uit tuinen, boomgaard en bosjes.

1830

Kadasterkaart

Cartesius



Op dit kadasterplan is de percelering en structuur van de gebouwen nog duidelijker. Zo is de "binnentuin"-structuur van de kapel en het hospitaal goed zichtbaar. Ook de vorm van de Graanmarkt, waterlopen zoals de Molenderder, Beverdam, ... zijn hier gedetailleerd weergegeven.

1845

Tekening Burchtstraat

Made in Denderland
Charles-Joseph Hoolans (1814-1872)



Deze tekening van de Burchtstraat toont goed de aanwezigheid van de kapel en het belang van deze verbinding tussen stad en Dender.

1873

NGI-kaart
Geoportaal



Binnen deze eeuw blijven de grote structuren nagenoeg hetzelfde. Er wordt verder ingezet op het verbeteren van de bestaande (infra)structuur.

1890

Foto Denderbrug
Made in Denderland
Stadsarchief Ninove



Een voorbeeld van deze verbeterde infrastructuur is de Denderbrug op het einde van de Burchtstraat. Ze dateert uit het einde van de 19^{de} eeuw en heeft zelfs een aparte, hoger gelegen voetgangersbrug.

1902

Foto Stedelijk hospitaal
Made in Denderland
Stadsarchief Ninove



Op deze foto is de structuur van de binnentuin en omringende gebouwen van het hospitaal erg duidelijk. De kapel is aan de linkerkant gelegen. Het gebouw aan de rechterkant fungeerde ook als weeshuis.

1929

Foto Kaaischool
Made in Denderland
Stadsarchief Ninove



De kaaischool met bijhorende openbare stortbaden is hier duidelijk weergegeven. Het gebouw stamt uit 1924 en is ontworpen door de Ninoofse architect Jules Birmant. Het gebouw heeft een typische interbellumarchitectuur en had destijds een grote maatschappelijke relevantie. Mogelijk werd ze gebaseerd op de modelschool die getoond werd op de Wereldtentoonstelling van 1913 te Gent. Dit soort "voorbeeldscholen" zou destijds de maatschappelijke problemen van weleer zoals de leerplicht en hygiëneproblemen samen willen aanpakken.

1939

NGI-kaart
Cartesius



De veranderingen in het gebied komen in een stroomversnelling op het einde van de 19^{de} eeuw. Door de verdere kanalisatie van de Dender wordt de omgeving van de kaaischool ontwikkeld. Ook de watermolen is zichtbaar. Er wordt vanuit de noordelijke zijde nu tot bijna aan de Dender gebouwd, maar ook in het zuiden is er een flinke opmars.

1969

NGI-kaart
Cartesius



De Inghelantsite wordt verder gerationaliseerd. De Denderbeek wordt opmerkelijk smaller en raakt meer gekanaliseerd. Er wordt ook een tweede brug aangelegd over de Dender in het verlengde van de Oude Kaai. Er komen ook nieuwe gebouwen van het OCMW aan de achterzijde van het voormalige hospitaal.

1985

Luchtfoto Inghelantsite
Cartesius



Deze luchtfoto toont de verdere evolutie van de site. Door de komst van de auto wordt het binnengebied verder aangesneden. De waterlopen worden overwelfd en er worden extra straten door getrokken.

2012

Foto OCMW
Nieuwsblad



De latere OCMW-gebouwen werden in 2012 gesloopt. Enkel de kapel blijft bewaard. De omgeving wordt grotendeels gebruikt als (tijdelijke) parkeerplaats voor de stad.

7.2 Referentietoestand

De huidige of referentietoestand van de Inghelantsite is heterogeen van karakter. Hoewel het plangebied behoort tot (het zuidelijke deel van) het stadscentrum van Ninove, is het gebruik ervan weinig intensief. Hierdoor is de site met inbegrip van het Denderfront sterk versnipperd en heeft het een diffuus voorkomen.



7.2.1 Bebouwde ruimte

Het actieve gebruik van gebouwen situeert zich aan 'randen' van het plangebied. We kunnen duidelijke, typisch stedelijke straatwanden waarnemen langsheen de Burchtstraat en de Graanmarkt en deels langs het noordelijke deel van de Oude Kaai. In de straatwanden bevinden zich enkele waardevolle historische gebouwen (zie juridische context). De binnenkant van de Inghelantsite wordt echter weinig intensief gebruikt. Een deel van de gebouwen zijn leegstaand of zijn garageboxen, andere zones zijn momenteel braakliggend of hebben geen specifieke functie.

De historische Onze-Lieve-Vrouwekapel herinnert aan de vroegere site van het stedelijke hospitaal. Later evolueerde het hoofdgebouw echter naar een rusthuis en maakte het deel uit van de OCMW-site. Hiervan zijn slechts een paar gebouwen overgebleven, die nog steeds gebruikt worden door het OCMW, het andere deel wordt momenteel gebruikt als niet-overdekte stads-parking.



De Kaaischool vormt een belangrijk gebouwencomplex in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Het gebouw kent een lange geschiedenis maar is sinds 2014 niet meer in gebruik. De huidige bouwfysische toestand is de laatste jaren sterk achteruitgegaan.

De straatwanden van de Burchtstraat en Graanmarkt bestaan uit een combinatie van historische en meer recente gebouwen. Sommige gevels hebben erfgoedwaarde (zie juridische context). De gelijkvloerse verdieping is vaak ingericht als handels- of horecazaak. De percelen langsheen de Graanmarkt zijn vrij diep, waar we verschillende oude (industriële) loodsen terugvinden. Deze lijken een herinnering te zijn aan het industriële verleden langsheen de Dender, maar het grootste deel hiervan is vandaag in slechte bouwfysische staat.

In dit achterliggend gedeelte bevinden zich ook verschillende garages en andere private bijgebouwen. Aan de kruising van de Kaaischoolstraat en de Oude Kaai vinden we nog ook een klein woonlint terug.



7.2.2 Onbebouwde ruimte

De Inghelantsite heeft momenteel een vrije grote oppervlakte aan onbebouwde ruimte. Centraal ligt een vrij groot grasveld met enkele verspreide, hoogstammige loofbomen. Sommige hiervan hebben een aanzienlijke grootte en zijn daardoor ruimtebepalend.

In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevindt zich een meer besloten groenruimte, die voornamelijk bestaat uit pioniersvegetatie. Hierbij aansluitend zit onder andere de tuin van Huis Doremont, die mee opgenomen is in de bescherming van het gebouw (zowel een beschermd monument als een beschermd cultuurhistorisch landschap). De tuin bevindt zich momenteel echter in een verwilderde staat.

Aan de oostelijke zijde van het plangebied situeert zich voornamelijk inheemse, natte beplanting onder de vorm van opgeschoten wilgen, rietkragen en meer inheemse oeverbeplanting.

Langsheen de Dender, vooral langsheen de zone voor de Kaaischool, vinden we ook nog een strook oeverbeplanting die veelal is ingenomen door Japanse duizendknoop, een invasieve exoot.



7.2.3 Voorzieningen

Er is een zeker aanbod aan detailhandel en voorzieningen aanwezig op de Inghelantsite. Hiervan is ook een behoorlijk deel horeca. Gezien de locatie binnen het centrum van Ninove zijn de meeste voorzieningen op wandel- en/of fietsafstand vanaf de Inghelantsite.

De meeste woningen langsheen de Graanmarkt en Burchtstraat bevatten een combinatie van commerciële en residentiële functies, waarbij het gelijkvloers als handelszaak is ingericht en de verdieping wordt gebruikt als appartement(en) of als exploitatiewoning van de ondergelegen handelszaak. Een erg beperkt aantal gebouwen is volledig in gebruik voor commerciële doeleinden.

De openbare diensten op de Inghelantsite zijn momenteel beperkt tot de gebouwen van het OCMW en het Sociaal Huis. Er zijn geen industriële activiteiten meer aanwezig op de site.



7.2.4 Mobiliteit

De Inghelantsite is momenteel erg auto-gedomineerd. De auto-infrastructuur speelt een grote rol net rondom het plangebied, langs de Graanmarkt, Burchtstraat en Oude kaai. De bestaande infrastructuur is veelal gericht op de toegankelijkheid van de site met de wagen. Binnen het plangebied is er vandaag ook veel bovengrondse ruimte in gebruik voor het al dan niet overdekt stallen van personenwagens.

De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is goed. Langsheen de Graanmarkt is een bushalte beschikbaar met verbindingen naar onder andere Aalst, Denderleeuw, Denderhoutem, Brakel en Leerbeek. Verderop in het centrum, bij de kruising van de Centrumlaan en de Bevrijdingslaan, zijn er verschillende buslijnen richting Dilbeek, Drogenbos en Brussel.

Het treinstation van Ninove is gelegen op zo'n 700m wandelafstand vanaf het plangebied. Van hieruit zijn verschillende treinverbindingen beschikbaar richting Denderleeuw, Geraardsbergen, Brussel en Gent.



De site zelf heeft momenteel weinig kwalitatieve infrastructuur voor zachte weggebruikers. Ook het binnengebied is beperkt voorzien van trage verbindingen, waardoor de doorwaadbaarheid momenteel veelal beperkt is. Rondom het plangebied zijn geen bestaande recreatieve wandelnetwerken aanwezig. Het plangebied is wel onderdeel van de stedelijke "Stadswandeling".

Het plangebied geniet van een strategische ligging langs de Dender. De Dender en naastliggend jaagpad is een belangrijke drager van (recreatief) fietsverkeer. Het plangebied is gelegen langs twee verbindingswegen van het recreatieve fietsknooppuntnetwerk. Iets verderop, ter hoogte van het stadspark, vinden we knooppunt 91 terug.

Door zijn strategische ligging als schakel tussen het stadscentrum en de Dender heeft de Inghelantsite veel potentie voor het verbeteren van zachte verbindingen en openbaar vervoer.

8 GEWENSTE TOESTAND

8.1 Visie

Ninove gaat de komende jaren stevig groeien en daar is ruimte voor nodig. Met de Inghelantsite zetten we een vernieuwd stadsdeel op poten. Door zijn strategische ligging, tussen het centrum van Ninove en de Dender is dit een ideale plaats om te wonen en te leven. De Inghelantsite heeft een oppervlakte van 4 hectare (of meer dan 6 voetbalvelden).

De site is momenteel “den achterkant van de Graanmarkt”. De stad wil zich opnieuw met het gezicht richting het water keren, wat de Inghelantsite een cruciale schakel maakt tussen stad en Dender. De Inghelantsite is als het ware een nieuwe “tussenstad”. Door een vernieuwd waterfront krijgt de stad niet alleen een vernieuw aangezicht langsheen de Dender, maar worden er ook interessante zit- en verblijfsruimtes ingericht langsheen het water. De nieuwe Denderterrassen worden een gezellig knooppunt voor inwoners en bezoekers van de Inghelantsite.

Door de nabijheid van de Graanmarkt, de Dender en enkele historische bakens krijgt elke zone zijn eigen karakter. Vanuit de omliggende straten komen we in de Inghelant-tuin terecht, die de verschillende gehelen met elkaar zal verbinden. Dit wordt het kloppende hart van de tussenstad. In en rond de site zorgen de bestaande en nieuwe kleinhandels- en horecazaken, een polyvalente doorgang en verschillende gemeenschapsdiensten voor een fijne dynamiek.

De centrale, autoluwe, groene ruimte zorgt niet alleen voor een verbeterde verbinding tussen centrum en Dender voor trage weggebruikers, maar is ook een aangename zit- en verblijfsruimte. Vanuit de site kan men zich snel en duurzaam verplaatsen in het centrum van Ninove of snel aantakken op verbindingswegen buiten het centrum.

Het bestaande erfgoed op de site wordt optimaal bewaard. Door subtiële architecturale toevoegingen aan de gebouwen wordt er zowel esthetisch als functioneel nieuw leven geblazen in de historische bakens. De hele site krijgt overigens een aangename mix van wonen, handel/diensten en gemeenschapsvoorzieningen. De Inghelantsite wordt zo een site waar men echt kan wonen en leven.

Door, net zoals in de directe omgeving, te werken met (gesloten) bouwblokken ontstaat er een logisch en overzichtelijk stadsdeel, waarbij de bestaande en nieuwe bouwvolumes naadloos in elkaar overvloeien. Er komen op twee plaatsen microtorens, om zo te kunnen voorzien in meer groen in de Inghelant-tuin.

De Inghelantsite wordt zo een groene long, waar energiezuinige gebouwen, mensvriendelijk tuinstraten en een infiltratiekom (wadi) voor een duurzaam en circulair ecosysteem zorgen.

Kortom, de Inghelantsite dat zijn groene ontmoetingsplekken, duurzame woningen, diensten en horeca, geïntegreerd erfgoed en twee optoppingen die de Ninoofse skyline mee zullen bepalen.



8.2 Uitgangspunten van de richtnota

Om het vernieuwd stadsdeel op mensenmaat te creëren zetten we in op 6 verschillende concepten; die een synergie vormen tussen nieuwe stedelijke functies en een groen dooraderd gebied.

#1 EEN ATTRACTIEVE WATERKANT DIE STAD EN DENDER SAMENBRENGT

De **Denderoever wordt opgewaardeerd** en opgeladen met **nieuwe functies**. Op deze manier wordt het de nieuwe hotspot om te verblijven, ontspannen, maar ook dichterbij “contact” te hebben met de rivier.

#2 EEN ROYALE STADSTUIN, MET HOGE VERBLIJFS- EN BELEVINGSWAARDE

Het hart van de Inghelantsite moet een **open plek** zijn waar mensen elkaar kunnen **ontmoeten**.

#3 SLIMME MOBILITEIT IN EEN DUURZAME STAD

De Inghelantsite wordt in de eerste plaats een **autovrije ruimte**. De auto wordt langsheen de randen gehouden, terwijl het binnengebied een erg hoge doorwaarderbaarheid krijgt voor zwakke weggebruikers.

#4 DE ERFENIS BEPAALT WAT WE NIEUW DOEN

Het **juist omgaan met erfgoed** komt voort uit de wens om de rijke geschiedenis te laten doorklinken in het toekomstig opzet van de tussenstad. Waardevolle erfgoedobjecten worden bewaard en versterkt.

#5 DE JUISTE ACTIVITEIT OP DE JUISTE PLEK

De tussenstad wordt een gemengde, moderne omgeving, waarbij naast wonen rondom de stadstuin ook structureel ruimte is voor **handel, diensten en horeca**. Deze doorgedreven **programmatorische menging** draagt bij aan een divers en integraal stadsbeeld, en zorgt ervoor dat bestaande (maar zeker ook de nieuwe!) woonfragmenten, handels- en dienstenzones in het gebied ingepast geraken.

#6 EEN STEDELIJK WOONPROGRAMMA MET STRUCTUUR EN AANHANG

Het patroon van Burchtstraat, Kaaistraat, de Graanmarkt en de dominante Dender vormt de kwalitatieve basis van de Inghelantsite. Op dit raamwerk van openbare ruimten moet de **nieuwe ontwikkeling naadloos aansluiten**. De grondplaat van de toekomstige Inghelantsite is opgevat als een wijk die een vanzelfsprekende inpassing kent in de directe omgeving en globaal in Ninove. Vandaar wordt in het bebouwingspatroon aansluiting gezocht bij het bestaande stadsbeeld en de omringende wijken. Het vrij formeel patroon, de ritmiek en variëteit van de bestaande omgeving worden doorgetrokken in de nieuwe lay-out. Ook de **morfologie van de (gesloten) bouwblokken** uit de directe omgeving **wordt overgenomen**. Het bouwblokken-patroon zorgt voor een samenhangend stadsbeeld en voorkomt dat het gebied verder fragmenteert. Bovendien biedt het bouwblokkenpatroon een raamwerk dat de nodige flexibiliteit schenkt in een langjarige gebiedsontwikkeling.

8.3 Ruimtelijke concepten

De concepten vormen de ruimtelijke vertaling van de uitgangspunten van de richtnota en zijn in die zin de verantwoording van de inpasbaarheid van het plan binnen zijn omgeving.

De ambitie is om de Inghelantsite een aantrekkelijk stukje tussenstad te maken op mensenmaat. De omgeving wordt autoluw, waarbij de (auto)bereikbaarheid wel gegarandeerd blijft. De tussenstad wordt opgehangen aan een centrale blauwgroen dooraderde publieke ruimte. Op die manier wordt de Inghelantsite een aangename plek voor bewoners en bezoekers, met veel groen en een prominente aanwezigheid van de Dender. Tegelijk ontstaat er ruimte voor extra ondersteunende functies, zoals diensten, winkels en horeca.

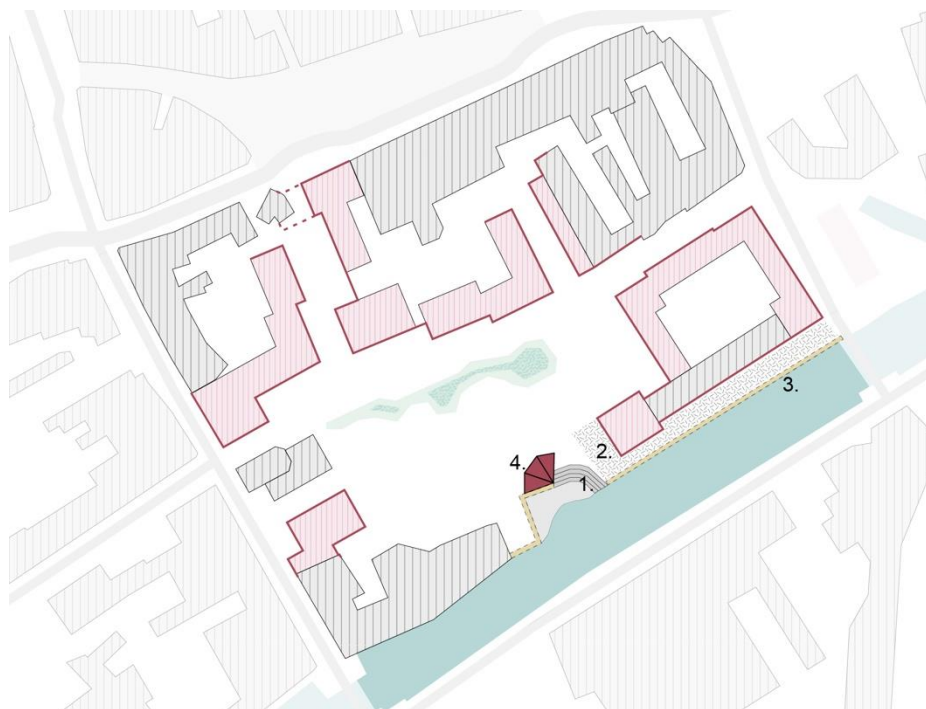
De uitgangspunten worden vertaald naar de volgende concepten:

- 1 De tussenstad aan en rond het water;
- 2 Een duidelijk afgebakend groen hart dat de bouwblokken verbindt;
- 3 Duurzame mobiliteit;
- 4 Respect voor het erfgoed;
- 5 Een gevarieerd en passend functioneel programma;
- 6 Bouwblokken als logische bouwstenen voor de gemengde tussenstad;
- 7 Kwalitatief boven- en ondergronds omgaan met water.

8.3.1 De tussenstad aan en rond het water

Om een **attractieve waterkant** te bekomen die de binnenstad en Dender samenbrengt, wordt de Denderoever hertekend. Dit gebeurt door de aanleg van een nieuw verlaagd terras op niveau van de Dender, dat toegankelijk wordt via de zogenaamde “Dendertrappen” **(1)**. Op deze manier wordt de historische relatie tussen stad en water opnieuw gemaakt en ontstaan er ook nieuwe zit- en verblijfsruimtes **(2)** aan het water. Een nieuw paviljoen **(4)**, dat voorziet in kwalitatieve zit- en verblijfsruimte, wordt tevens opgericht achter de Dendertrappen en het bijhorende plankier. Dit bouwvolume zal een belangrijke schakel zijn tussen de centrale open ruimte en het waterfront.

Om te kunnen omgaan met de steeds extremere weersomstandigheden en het veranderende klimaat dient de tussenstad beschermd te worden tegen overstromingen vanaf de Dender (zie titel 5.2). Er wordt in alle toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden dat het peil van de Dender kan gaan stijgen tot 12,70m TAW. Dit is ongeveer 50cm boven het niveau van de Kaaischoolstraat. Het ontwerp voorziet minstens een keerwand **(3)** die hiermee rekening houdt en dit tussen de Roze brug en het Sociaal Huis.



Mandela-park, Kortrijk



De Dijleterrassen, Leuven



Visualisatie uit synthesesnota ontwerpstudie voor Stadstuin Inghelant binnen RUP Inghelantsite, 14-10-2022, © Agmen

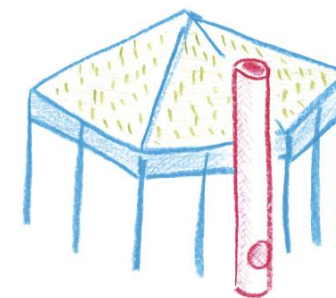
8.3.2 Een duidelijk afgebakend groen hart dat de stadsblokken verbindt

Er wordt centraal voorzien in een royale buitenruimte (1), de zogenaamde “Inghelant-tuin”. Deze groene ruimte krijgt een sterk open, maar ook groen karakter. Op deze manier wordt er licht en lucht binnenin het bouwblok gebracht. Hierbij worden de belangrijke groenelementen optimaal bewaard, waaronder ook de waardevolle Japanse esdoorn (4) vlak bij het Sociaal Huis.

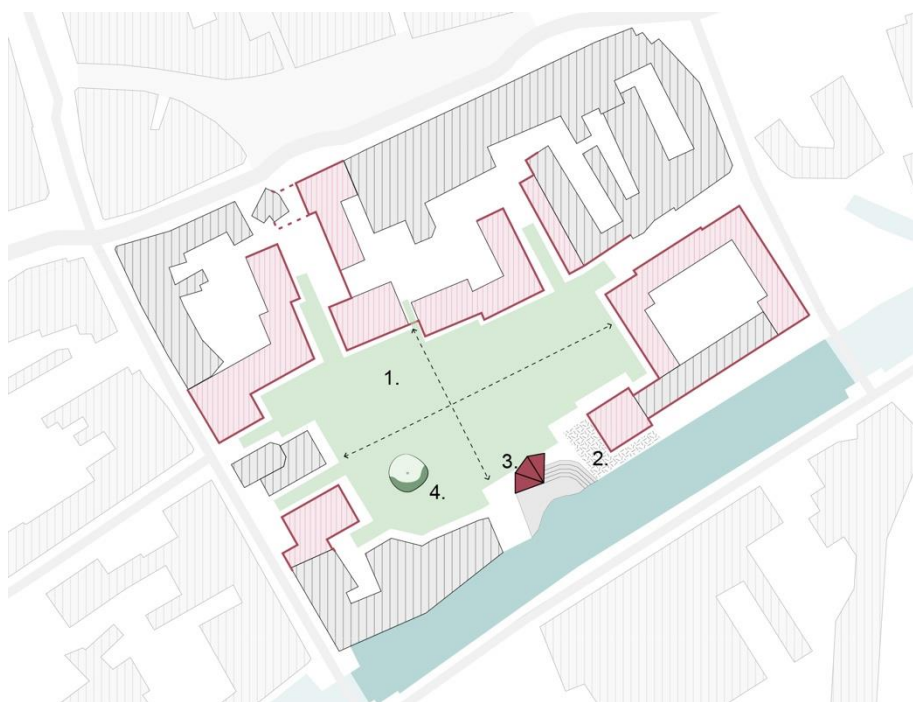
De tuin zal niet enkel fungeren als een passageruimte, maar wordt een echte aantrekkingspool voor de ruimere omgeving. Om dit te verwezenlijken wordt de binnenruimte ook opgeladen met **aanvullende functies**. We denken hierbij aan een (horeca)terras (2), maar ook het multifunctioneel paviljoen (3) kan opgeladen worden met (tijdelijke) functies.



Referentie luifel, SANAA – Naoshima, Japan



Een huiselijk paviljoen, © Agmen



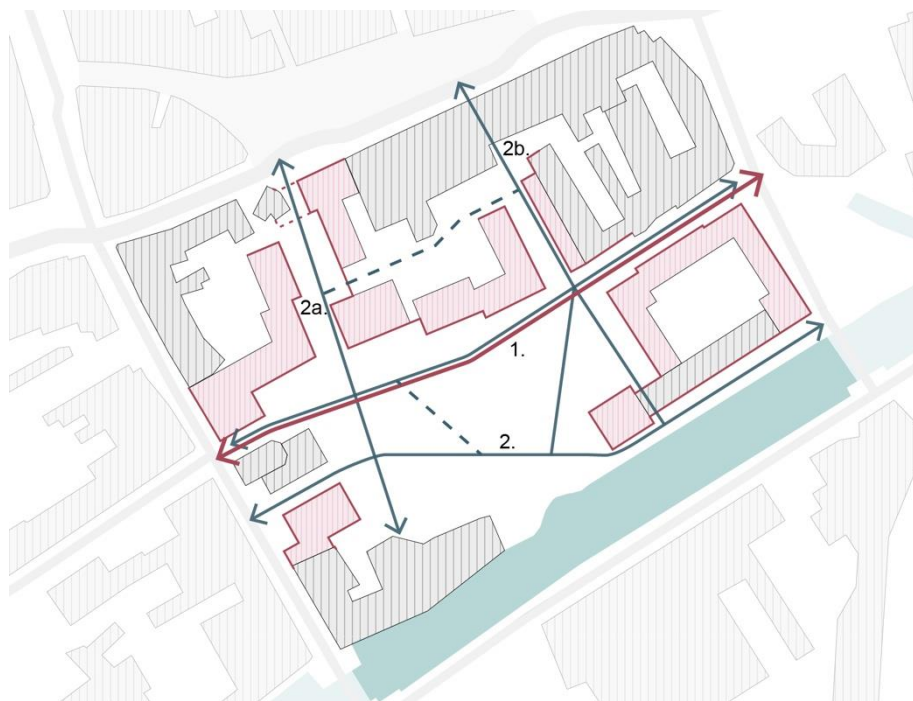
Visualisatie uit synthesesenota ontwerpstudie voor Stadstuin Inghelant binnen RUP Inghelantsite, 14-10-2022, © Agmen

8.3.3 Duurzame mobiliteit

Er wordt voorzien in een centrale as voor **fietsers en voetgangers** doorheen het plangebied (1).

Naast deze centrale as komen verschillende verbindingen die aansluiten op het omliggende stadsweefsel en die zorgen voor logische, functionele zichtrelaties en verbindingen.

Een eerste verbinding wordt voorzien tussen de Graanmarkt en de ingang van het Sociaal Huis (2a), vermoedelijk via een onderdoorgang aan de rand van de Graanmarkt. Er wordt ook nog voorzien in een doorsteek tussen de Graanmarkt en de vernieuwde Kaaischoolsite (2b). Over het gehele publieke domein voorzien we in looplijnen, die verder naar en langs de Dender zullen lopen (2).



Door het **gemotoriseerd verkeer** (3) bewust aan de randen te houden ontstaat een erg autoluw binnengebied. Het parkeren wordt zo veel mogelijk (aan de randen) (half)ondergronds voorzien, binnen de nieuw te bouwen of te vernieuwen bouwblokken. Op deze manier krijgt de Inghelantsite een zeer hoge (be)leefkwaliteit.

We voorzien in passende parkeernormen voor auto's (1 parkeerplaats per woonentiteit) en fietsen (1 stalplaats per bewoner).

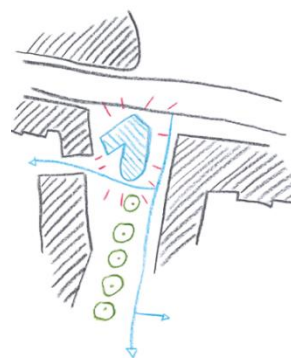
In functie van publiek parkeren kan een ondergrondse parking voor de toekomstige bewoners aangevuld worden met publieke parkeerplaatsen.



8.3.4 Respect voor het erfgoed

We willen op een gepaste wijze omgaan met het **historische erfgoed** op de site. Ondanks dat het gebouw niet beschermd is, willen we een gedeelte van de Kaaischool langsheen de Dender bewaren en omvormen naar een polyvalente doorgang **(1)**. De rest van de bestaande gebouwen wordt gesloopt, waarbij er een vervangingsbouw wordt voorzien met een gelijkaardig grondplan. De oude en nieuwe architectuur versterken elkaar, waardoor er langs het Denderfront een sprekend hoekgebouw ontstaat, dat ook langs de overzijde van de rivier de aandacht zal trekken.

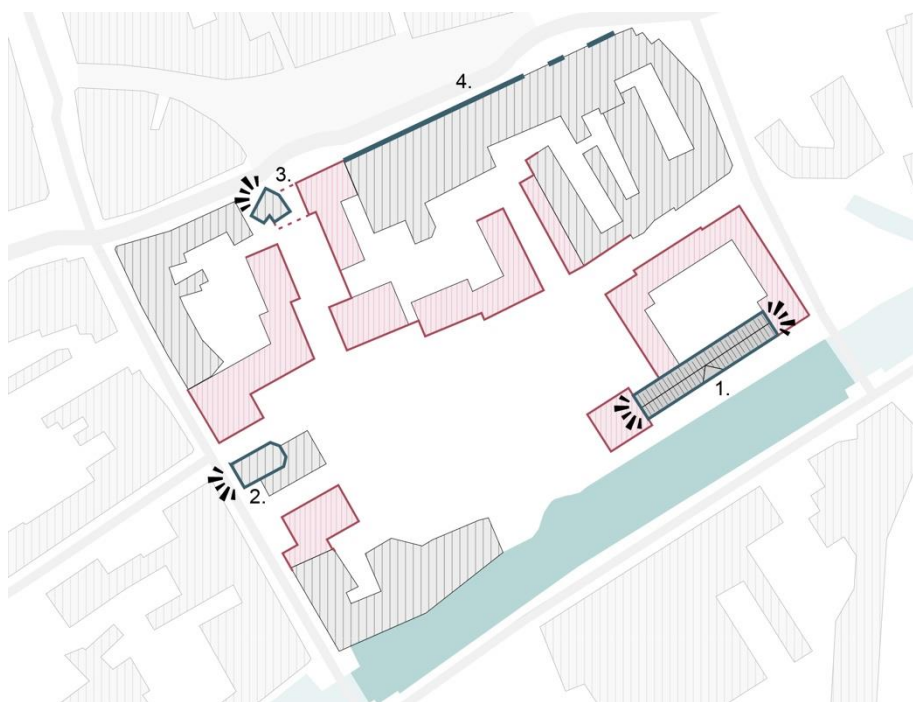
Langsheen de beschermde Hospitaalkapel **(2)** wordt voorzien in een nieuw toeristisch centrum, dat optimaal respect heeft voor de bestaande architectuur van de kapel. Door te voorzien in ruime doorgangen en afstanden tussen gebouwen zal dit een volwaardige eyecatcher worden. Het beschermde Huis Doremont **(3)** wordt ingebed in het toekomstige stadsweefsel. Hierbij kan het gebouw zowel vrijgezet worden als mee aansluiten op de vernieuwde pleinwand. De relatie tussen Inghelantsite en de Graanmarkt wordt verder versterkt door in de bestaande pleinwand **(4)** een aantal doorgangen te voorzien. De rest van de pleinwand wordt gevrijwaard.



Parvis bij Huis Doremont, © Agmen



Nieuw toeristisch centrum, © DAT Architectenburo



8.3.5 Een gevarieerd en passend functioneel programma

De bestaande handelsplinten langsheen de Graanmarkt en Burchtstraat worden als interessant beschouwd en dienen daarom ook verder uitgebouwd te worden. We voorzien op enkele strategische plaatsen in een handelsgelijkvloers bij de nieuwe gebouwen. Op deze manier ontstaat een interessant patchwork van **handel** en **diensten** binnen het bouwblok. De Hospitaalkapel en OCMW-site behouden hun publieke functie en wordt verder aangevuld met een toeristisch centrum en publieke toiletten.

De Inghelantsite wordt ook een echte **woonsite**, waarbij we voorzien in voldoende plek om te wonen door kwalitatief te verdichten in het stadscentrum. De inplanting van deze nieuwe woongebouwen kan de (her)ontwikkeling van de site economisch haalbaar maken. Hierdoor kan het centrale deel ook echt een groene ruimte blijven en kunnen de buitenruimtes effectief kwaliteitsvol ingericht worden. Het te bewaren gedeelte van de Kaaischool krijgt ook een publiek karakter en zal de Inghelant-tuin en Denderoever met elkaar verweven. Op de gelijkvloerse plint van de Kaaischool kunnen op enkele plekken ook tertiaire functies voorkomen.



Volgende invullingen zijn **indicatief** voor de Inghelantsite:

1. Fietscafé
2. Polyvalente doorgang
3. Restaurant
4. Sociaal Huis
5. Kinderdagverblijf
6. Toeristisch Centrum
7. Handel/diensten
8. Handel/diensten
9. Horecazaak Huis Doremont



Nieuwe functies in en rond de doorgang van de Kaaischool

Visualisatie uit synthesesnota ontwerpstudie voor Kaaischool binnen RUP Inghelantsite, 09-09-2022, © Agmen

8.3.6 Bouwblokken als bouwstenen voor de gemengde tussenstad

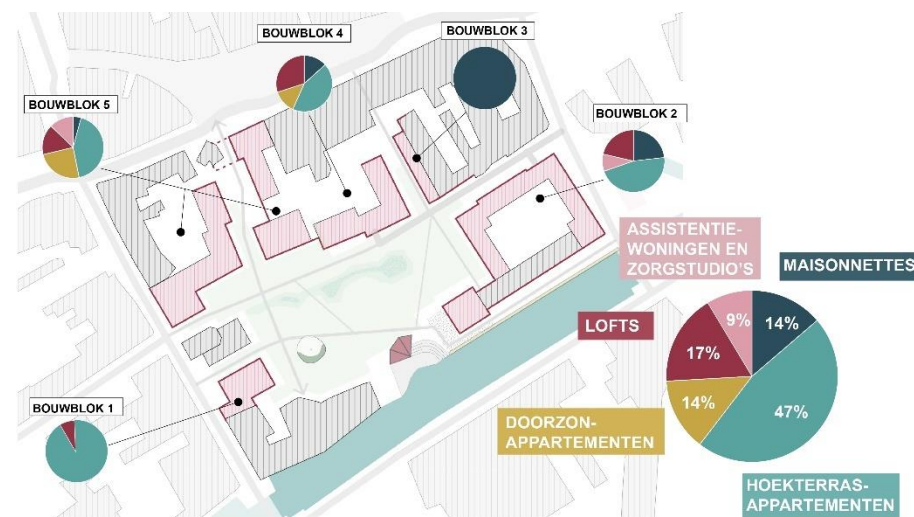
De bouwstenen van de Inghelantsite zijn, net als in het omliggende stadsweefsel, gesloten bouwblokken. In totaal zijn er vijf “**nieuwe**” bouwblokken, die zowel ruimtelijk als eigendomstechnisch een hoge logica hebben.

Door het strategisch plaatsen van nieuwe volumes ontstaat er op schaal van een plangebied een volwaardig bouwblok, maar ook op microschaal ontstaan er mini-bouwblokken met groene kernen. Deze groene kernen bestaan uit een combinatie van individuele, private tuinen en terrassen en een collectieve semi-private groene ruimte. Op deze manier wordt er voorzien in groen op privaat niveau en op bouwblok niveau. Het bouwblokkenopzet zorgt voor een heldere scheiding tussen publieke en private ruimtes. Routes voor bewoners, bezoekers, wandelaars en fietsers lopen langs het de voorgevels van het bouwblok. Dit geeft de garantie dat het primaire netwerk van (tuin)straten, pleinen en parkkamers voldoende wordt opgeladen. Ook de sociale veiligheid van de gehele wijk wordt hierdoor bewaakt en verzekerd. Bijkomende private doorsteken of onderdoorgangen kunnen gemaakt worden om bewoners in staat te stellen rechtstreekse toegang te hebben tot het binnengebied.



Binnen de bouwblokken wordt een programma van een “gemengde tussenstad” gerealiseerd. Hierin wordt er ingezet op een combinatie van privaat en semi-privaat groen, passende functies, aangevuld met diverse woonvormen voor verschillende sociologische groepen. Op deze manier ontstaat een simpel, maar logisch grondplan voor de Inghelantsite, dat op een duidelijke manier de gebiedsstructuur vastlegt voor het plangebied.

Binnen het residentieel programma worden ook de **verschillende woontypologieën** door elkaar gezet, en dit op de fijnste schaal van het perceel. De grondgebonden woning is een cruciale bouwsteen tussen een merendeel aan appartementen. De grondgebonden woning zorgt ervoor dat ook gezinnen een duidelijke plaats krijgen in de tussenstad. Daarnaast speelt de grondgebonden typologie een belangrijke ruimtelijke rol: zij verzorgt de fijne schaal en ritmering van een straat, én verzorgt de betrokkenheid op de straat (een voordeur om de 5 à 6 meter en een leefruimte die uitgaat op straat). Het aandeel grondgebonden woningen is zorgvuldig ingezet doorheen het ganse plangebied.

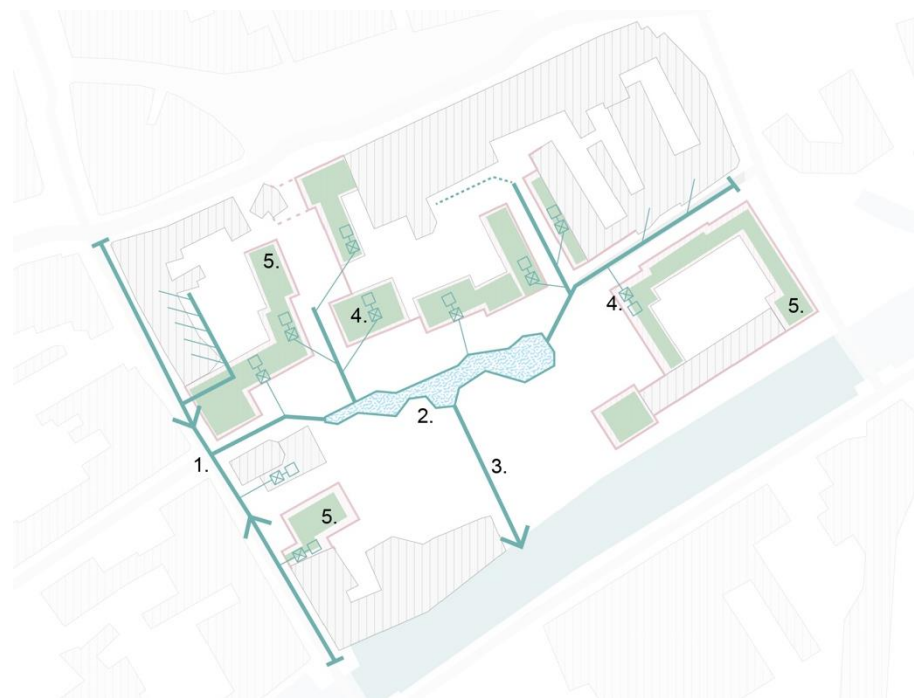


- BB 1. Bouwblok Burchtstraat
- BB 2. Bouwblok Kaaischool
- BB 3. Bouwblok Tuin Luystermans
- BB 4. Bouwblok Inghelant-tuin
- BB 5. Bouwblok 1000 Vuren - Graanmarkt

8.3.7 Kwalitatief boven- en ondergronds omgaan met water

We willen op een ecologische en efficiënte manier omgaan met het **hemelwater** op de site. Er wordt voorzien in een nieuwe, aparte hemelwaterleiding in de Burchtstraat en de riolering 'Molendender' (1). Geïntegreerd in de tuin voorzien we een ruime infiltratie- en bufferzone (2). Deze zone heeft een dubbele werking. Primair werkt zij als buffer- en infiltratievoorziening voor het toekomstig openbaar domein (Burchtstraat en tuin). In tweede orde kan zij dienstig zijn voor de opvang van hemelwater van de toekomstige bebouwing. De infiltratie- en bufferzone watert af naar de Dender (3). Aan de uitstroom van de voorziening wordt een knijp-constructie voorzien om een optimale infiltratie te garanderen. Omgekeerd wordt een terugslagklep voorzien om te voorkomen dat water vanaf de Dender in het gebied stroomt.

Rekening houdende met de watergevoeligheid van het gebied bedraagt de infiltratie- en buffercapaciteit 330m³/ha. De nieuw te bouwen volumes voorzien op eigen terrein in herbruik, opvang en infiltratie van het hemelwater (4). In uitvoering van deze duurzaamheidsmaatregel is het aanleggen van groendaken (5) het uitgangspunt.



Ook inzake **afvalwater** voorziet de ontwikkeling van de Inghelantsite een aantal ingrepen. De Burchtstraat en de riolering 'Molendender' wordt voorzien van een nieuwe, aparte afvalwaterleiding (1). De nieuwe riolering 'Molendender' zal daarbij connecteren op de nieuwe riolering van de Burchtstraat (2).

Bij de aanleg van de Inghelant-tuin worden de bestaande afvalwaterleidingen vervangen door een nieuw systeem voor zowel de nieuwe bebouwing in het binnengebied (3) als de aantakking van de bestaande gebouwen. Deze leiding zal aansluiten op een pompstation (4). Er wordt tevens voorzien in de vervanging en eventuele verplaatsing van het pompstation. Deze werken vallen echter buiten de afbakening van deze gebiedsontwikkeling.



8.4 Uitdieping van de bouwblokken

De driedimensionale voorstelling van de bouwblokken binnen deze startnota is een voorstelling van het maximale programma. **Dit is echter geen architecturale voorstelling, maar wel een indicatie van wat programmatorisch mogelijk is.** Het is een volumetrische voorstelling die omgezet moet worden in een kwalitatieve architectuur met aandacht voor beeldkwaliteit, vormgeving en woon- en leefkwaliteit.

De uitgangspunten bij een omzetting naar kwalitatieve architectuur zijn:

Beeldkwaliteit:

- Streven naar een architecturale eenheid met één vormgevingsprincipe/stijl ondanks diversiteit in typologie;
- Streven naar de hoogste ruimtelijke kwaliteit en harmonie met de omgeving;
- In regel (half) inpandige terrassen;
- Voorkeur voor verticaliteit;
- Wachtgevels of blinde gevels vermijden.

Vormgeving:

- De inplanting van de bouwblokken zorgt voor een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé.

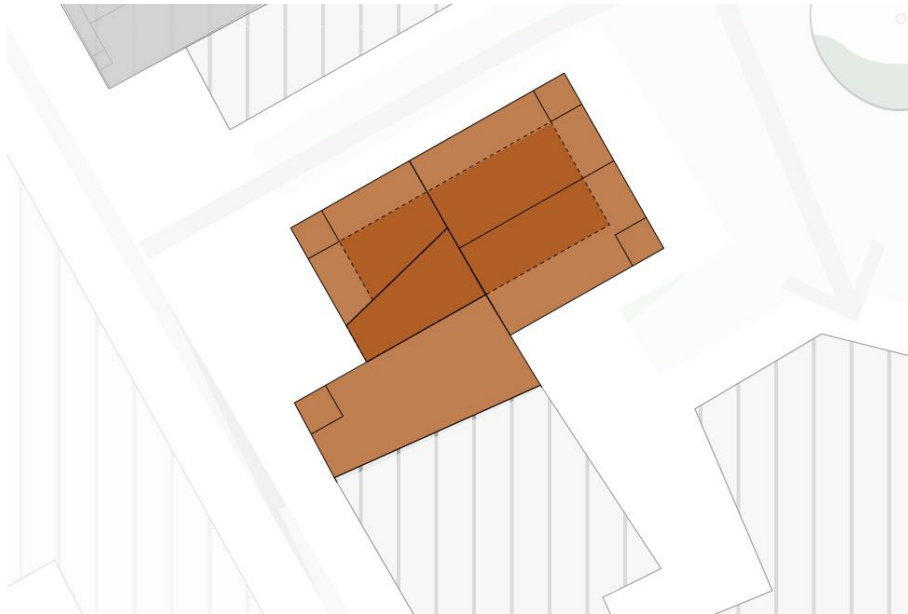
Woon -en leefkwaliteit:

- Lichten en zichten te allen tijde respecteren;
- Een schaduwstudie is noodzakelijk om de woon- en leefkwaliteit van de omgeving te bewaken. De hoogte van een gebouw heeft een belangrijke impact op de bezonning van de aanpalende tuinen (en/of leefruimtes). Bij het bepalen van de bouwhoogte moet rekening gehouden worden met de impact op de bezonning van aanpalende tuinen (en/of leefruimtes);
- Belangrijker dan de afstand tot de perceelsgrens van bebouwing is de afstand tussen bestaande en nieuwe of de afstand tussen nieuwe volumes. Er wordt dus voldoende afstand genomen tussen de bouwblokken, richtafstand gevel tot gevel is ongeveer 20m;
- De aanwezigheid van een buitenruimte draagt sterk bij tot de woonkwaliteit. Elke woonentiteit heeft een eigen private buitenruimte of een gemeenschappelijke buitenruimte.

Als bij de architecturale uitwerking blijkt dat dit maximale programma te druk of te dens is, moet het programma verminderd worden ten voordele van de beeldvorming en de omgeving.



Bouwblok 1 – Burchtstraat



Visualisaties uit synthesesnota ontwerpstudies voor Kaaischool en Burchtstraat binnen RUP Inghelantsite, 09-09-2022, © Agmen

Het nieuwe bouwblok langsheen de Burchtstraat voorziet in een compact gebouw dat respect heeft voor de waardevolle historische context waarin het ligt, meer bepaald tussen de Hospitaal-kapel en de OCMW-site. De belangrijkste concepten van deze nieuwe architectuur zijn:

- Een open plint;
- Appartementen en/of lofts met uniek zicht;
- Een ondergrondse parking (ongeveer 16 parkeerplaatsen).

Ruimtelijke kerncijfers:

- Footprint: 550m²
- Aantal bouwlagen: 4 BL met teruggetrokken 5^{de} BL
- BVO: 2.400m²

Programma:

- Kelder (inrit, parking, technische ruimte): 550m²
- Tertiaire functies (bv. kinderdagverblijf, fietsenberging, inrit en circulatie): 400m²
- Woonprogramma (12 appartementen en 1 loft, inclusief circulatie): 2.000m²

Woonprogramma:

- Appartementen met hoekterrassen: 3 x 95m²
- Appartementen met hoekterrassen: 6 x 130m²
- Appartementen met hoekterrassen: 3 x 145m²
- Lofts: 1 x 160m²
- Voordeuren aan ruime traphal met wentelende trap
- Gelijkvloers met publieke functie, inrit parking en ruime fietsenberging

Gemiddelde BVO per woonentiteit (incl. circulatie):

- Woonprogramma (2.000m²) / Aantal woonentiteiten (13) = 154m² per woonentiteit

Bouwblok 2 – Kaaischool



De Kaaischool wordt grondig aangepakt. In dit bouwblok wordt een belangrijk deel van de bestaande bebouwing langs de Dender bewaard en herbestemd als multifunctionele stadshal. De stadshal wordt aangevuld met nieuwe bouwvolumes. De belangrijkste concepten van deze nieuwe architectuur zijn:

- Gesloten bouwblokconfiguratie als knipoog naar de oorspronkelijke schoolfunctie;
- Toegangen en individuele voordeuren aan straatzijde;
- Centraal de semi-privatieve groenruimte voor de residenten, de zgn. 'Koer';
- Een half-ondergrondse parking (ongeveer 80 parkeerplaatsen).

Ruimtelijke kerncijfers:

- Footprint: 4.000m²
 - 1A: 210m² / 1B: 150m² / 1C: 240m²
 - 2A: 420m² / 2B: 300m² / 2C: 240m²
 - 3: 360m²
 - 4: 700m²
- Aantal bouwlagen:
 - 1A / 1B / 1C: 4 BL
 - 2A / 2B / 2C: 3 BL
 - 3: 7 BL
 - 4: 1 BL
- BVO: 8.500m²

Programma:

- Kelder (inrit, parking, technische ruimte)
- Tertiaire functies: 1.500m²
 - 1A: fietsenberging, circulatie, ...: 100m²
 - 1B: toegang tot ondergrondse parking: 100m²
 - 1C: bv. fietscafé: 240m²
 - 3: bv. restaurant: 360m²
 - 4: stadshal: 700m²
- Woonprogramma (15 maisonnettes, 26 appartementen, 10 lofts en 5 zorgstudio's), inclusief circulatie: 7.000m²
- Binnentuin (5): 1.380m²
 - Private tuin: 390m²
 - Collectieve binnentuin: 990m²



Visualisaties uit synthesenota ontwerpstudies voor Kaaischool en Burchtstraat binnen RUP Inghelantsite, 09-09-2022, © Agmen

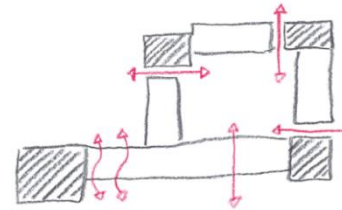
Woonprogramma:

- **1A**
 - Appartementen met hoekterrassen: 5 x 105m²
 - Lofts: 2 x 105m²
 - Toegang vanuit doorsteken naar binnentuin
- **1B**
 - Appartementen met hoekterrassen: 2 x 150m²
 - Lofts: 1 x 150m²
 - Toegang vanuit doorsteken naar binnentuin
- **1C**
 - Appartementen met hoekterrassen: 4 x 120m²
 - Lofts: 2 x 120m²
 - Toegang vanuit doorsteken naar binnentuin
- **2A**
 - Maisonnettes: 5 x 140m²
 - Grondgebonden woningen met private tuin
 - Voordeur aan straatzijde
 - Doorzontypologie
 - Slapen op de verdieping
 - Zorgstudio's: 5 x 50m²
 - Galerijtypologie
 - Zuidwestelijke oriëntatie
 - Slapen aan Kaaischoolstraat
- **2B**
 - Maisonnettes: 4 x 130m²
 - Lofts: 2 x 95m²
 - Galerijtypologie
 - Doorzontypologie
- **2C**
 - Maisonnettes: 4 x 120m²
 - Lofts: 2 x 85m²

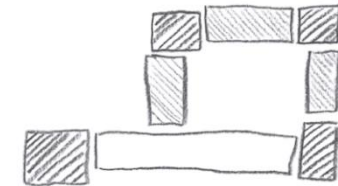
- **3**
 - Appartementen met hoekterrassen: 15 x 120m²
 - Lofts: 3 x 120m²
 - Zicht over Dender

Gemiddelde BVO per woontiteit (incl. circulatie):

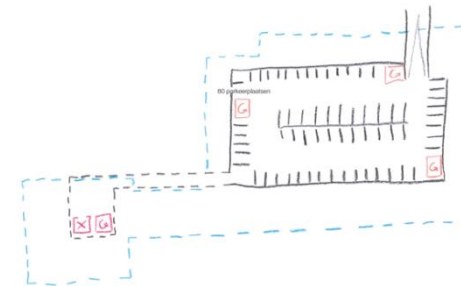
- Woonprogramma (7.000m²) / Aantal woontiteiten (56) = 125m² per woontiteit



Doorwaadbaarheid Bouwblok Kaaischool



Diverse woontypologieën



Ondergrondse parking

Visualisaties uit synthesenota ontwerpstudies voor Kaaischool en Burchtstraat binnen RUP Inghelantsite, 09-09-2022, © Agmen

Bouwblok 3 – Tuin Luystermans



Dit bouwblok voorziet in een nieuw, aangebouwd woonprogramma langsheen de bestaande wachtgevel van Kaaischoolstraat nr. 17. Om de zichten van de bestaande lofts te respecteren worden de nieuwe volumes integraal onder het niveau van de bestaande terrassen voorzien.

De woningen hebben hun eigen entrée (voordeur) langs de doorsteek tussen de Graanmarkt en de Inghelant-tuin. Via onder meer groene voorgevels wordt de doorsteek opgeladen, attractief en op mensmaat ontworpen.

Ruimtelijke kerncijfers:

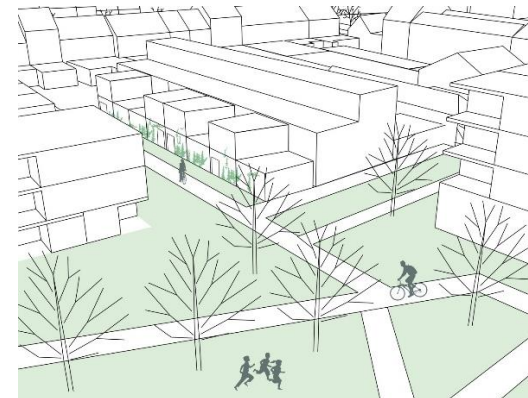
- Footprint: 320m²
- Aantal bouwlagen: maximaal 2
- BVO: 480m²

Woonprogramma:

- Maisonnettes: 4 x 120m² = 480m²
- Voordeuren aan zachte verbinding
- Gelijkvloers slapen en wassen
- Verdieping is wonen met ruim leefterras

Gemiddelde BVO per woontiteit (incl. circulatie):

- Woonprogramma (480m²) / Aantal woontiteiten (4) = 120m² per woontiteit



Bouwblok 4 – Inghelant-tuin



Dit bouwblok is gebaseerd op het algemeen principe van het gesloten bouwblok. De westelijke gevel van het bouwblok wordt gevormd door de bebouwing van bouwblok 5. Centraal ontstaat een ruimte die bestaat uit private tuinen en een semi-private buitenruimte voor de toekomstige residenten. De individuele woningen of maisonnettes hebben hun entrees langs de doorsteken die zorgen voor een passende verticale geleiding op mensenmaat. Langs de zuidzijde wordt een programma voor appartementen voorzien met vol zicht op de Inghelant-tuin.

Het parkeren voor het bouwblok wordt voorzien in één gemeenschappelijke ondergrondse parking via één toegang vanaf de Inghelant-tuin. Voor de ontwikkeling van dit bouwblok kan deelzone 1 apart gerealiseerd worden, met inbegrip van een eerste deel van de parking. Deelzone 2 en 3 kan gezamenlijk op een later moment ontwikkeld worden. Hierbij kan de ondergrondse parking verder uitgebreid worden onder deze ontwikkelingen.

Ruimtelijke kerncijfers:

- Footprint: 1.015m²
 - 1: 475m²
 - 2: 240m²
 - 3: 300m²
- Aantal bouwlagen:
 - 1: 3/4 BL
 - 2: 3 BL
 - 3: 3 BL
- BVO: 3.600m²

Woonprogramma:

- 1
 - Fietsberging, toegang tot ondergrondse parking, ... op gelijkvloers
 - Appartementen met doorzontypologie: 4 x 120m²
 - Appartementen met hoekterrassen: 9 x 100m²
 - Lofts: 5 x 100m²
 - Zicht op Inghelant-tuin of binnentuin
- 2
 - Appartementen met hoekterrassen: 4 x 120m²
 - Lofts: 2 x 120m²
 - Toegang vanuit doorsteken naar binnentuin
 - Zicht op Inghelant-tuin en Dender
- 3
 - Maisonnettes: 4 x 140m²
 - Grondgebonden woningen met private tuin
 - Voordeur aan zachte verbinding
 - Doorzontypologie
 - Slapen op de verdieping
 - Lofts: 2 x 108m²
 - Galerijtypologie
 - Doorzontypologie

Gemiddelde BVO per woonentiteit (incl. ciculatie):

- Woonprogramma (3.600m²) / Aantal woonentiteiten (30) = 120m² per woonentiteit

Bouwblok 5 – 1.000 Vuren - Graanmarkt



Ruimtelijke kerncijfers:

- Footprint: 2.600m²
 - 1: 620m²
 - 2: 850m²
 - 3: 300m²
 - 4: 290m²
 - 5: 540m²
- Aantal bouwlagen:
 - 1: 4 BL met teruggetrokken 5^{de} BL
 - 2: 4 BL met 1 teruggetrokken 5^{de} BL langs de kant van de tuin
 - 3: 3/4 BL met mogelijkheid tot aansluiting profielen aanpalende gebouwen
 - 4: 3 BL
 - 5: 8 BL
- BVO: 12.500m²

Programma:

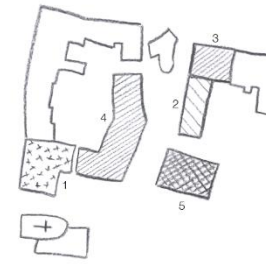
- Kelder (inrit, parking, technische ruimte)
- Tertiaire functies: 1.000m²:
 - 1: handel / diensten / inrit parking: 620m²
 - 3: handel / diensten / horeca: 380m²
- Woonprogramma (4 maisonnettes, 63 appartementen, 15 lofts en 12 assistentiewoningen, inclusief circulatie): 11.500m²
- Binnentuin: 845m²
 - Private tuin: 270m²
 - Collectieve binnentuin: 575m²

Woonprogramma:

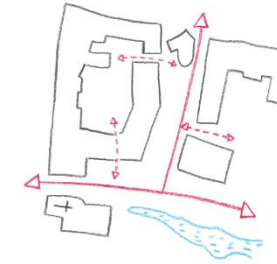
- 1
 - Assistentiewoningen: 12 x 55m²
 - Appartementen met hoektterrassen: 6 x 130m²
 - Lofts: 3 x 120m²
 - Typologie Familistère
- 2
 - Appartementen met doorzontypologie: 23 x 120m²
 - Lofts: 6 x 120m²
 - Galerijtypologie
- 3
 - Appartementen met hoektterrassen: 6 x 154m²
 - Toegang via Graanmarkt
 - Aansluiting via overbouwning aan Huis Doremont en aansluiting op bestaande bebouwing Graanmarkt nog nader te onderzoeken
- 4
 - Maisonnettes: 4 x 143m²
 - Grondgebonden woningen met private voor- en achtertuin
 - Doorzontypologie
 - Slapen op de verdieping
 - Lofts: 2 x 180m²
 - Toegang via tuinstraat
- 5
 - Appartementen met hoektterrassen: 28 x (100m² t.e.m. 170m²)
 - Lofts: 4 x (100m² t.e.m. 170m²)

Gemiddelde BVO per woontiteit (incl. circulatie):

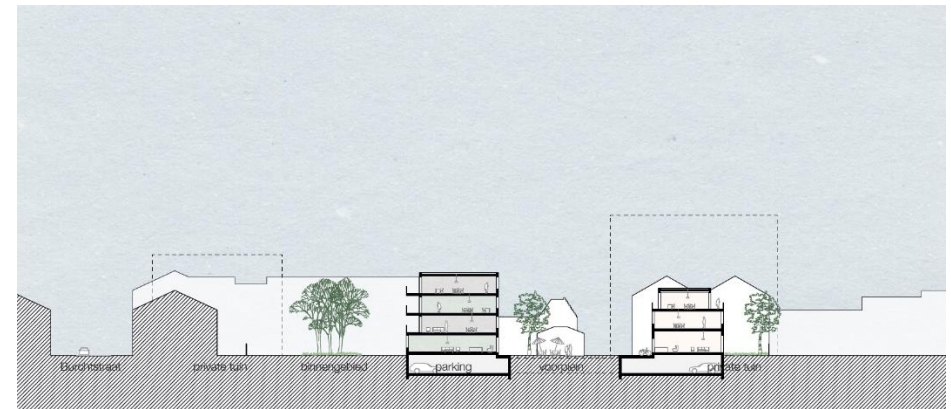
- Woonprogramma (11.500m²) / Aantal woontiteiten (94) = 122m² per woontiteit



Diverse woontypologieën



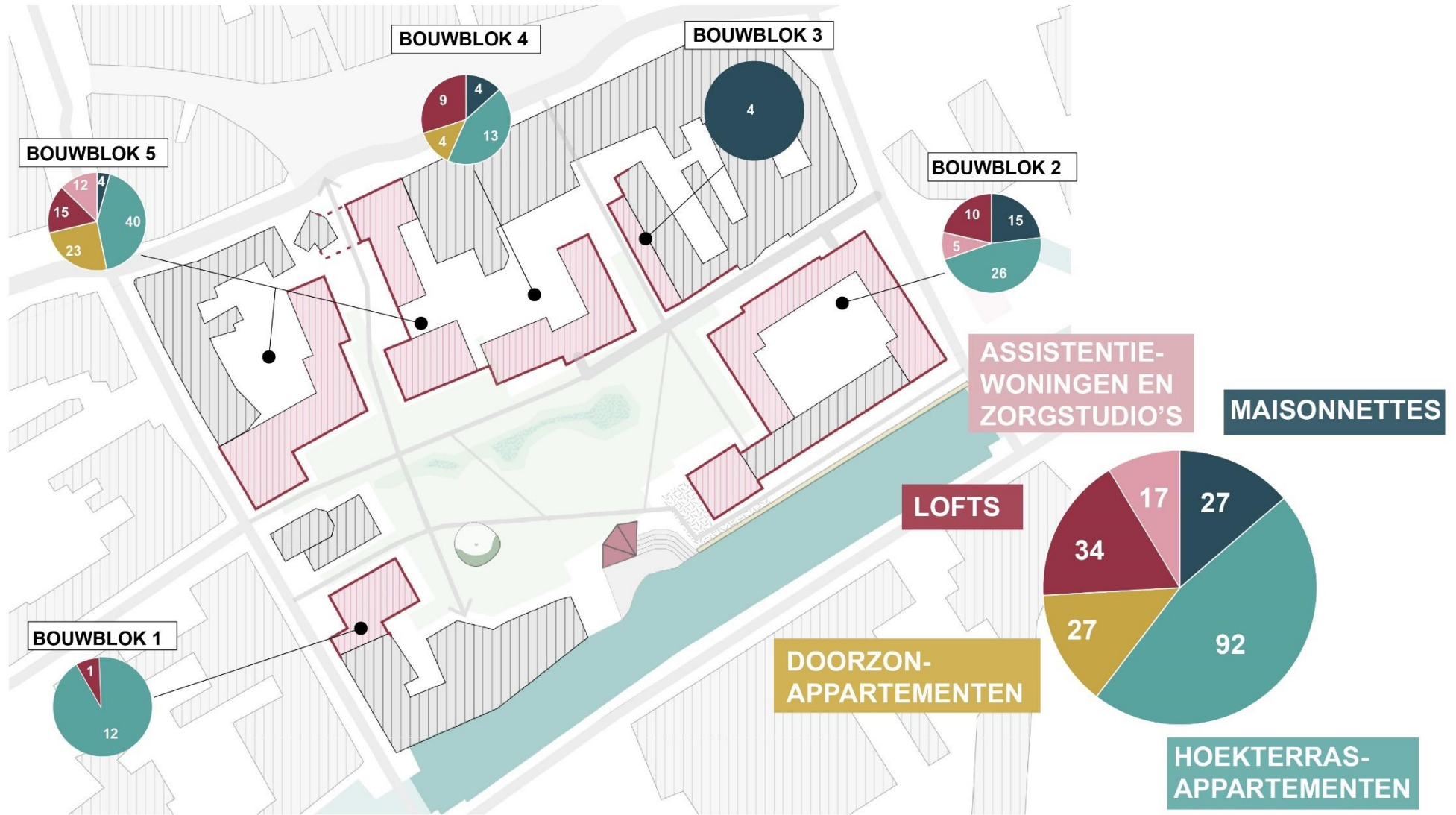
Doorwaadbaarheid bouwblok



Visualisaties uit synthesesnota ontwerpstudies voor Kaaischool en Burchtstraat binnen RUP Inghelantsite, 09-09-2022, © Agmen

Overzicht bouwblokken

	Bouwblok 1	Bouwblok 2	Bouwblok 3	Bouwblok 4	Bouwblok 5	Totaal
Programma						
Footprint (m ²)	550	4.000	320	1.015	2.600	8.485
Bruto vloeroppervlakte (m ²)	2.400	8.500	480	3.600	12.500	27.480
woonfunctie	2.000	7.000	480	3.600	11.500	24.580
tertiaire functie	400	1.500			1.000	2.900
Woontypologie						
Maisonnette		15	4	4	4	27
Appartement - hoekterras	13	26		13	40	92
Appartement - doorzontypologie				4	23	27
Loft		10		9	15	34
Assistentiewoning / zorgstudio		5			12	17
Totaal	13	56	4	30	94	197



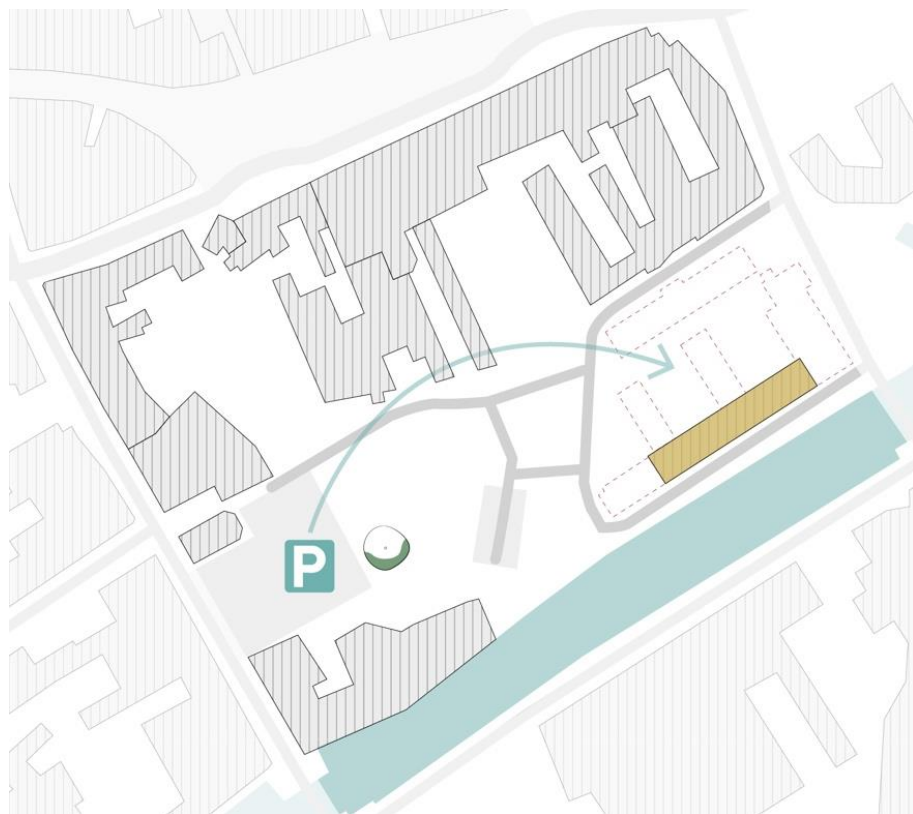
8.5 Fasering

8.5.1 Fase 0: Referentietoestand



8.5.2 Fase 1: Wijzigingen op korte termijn

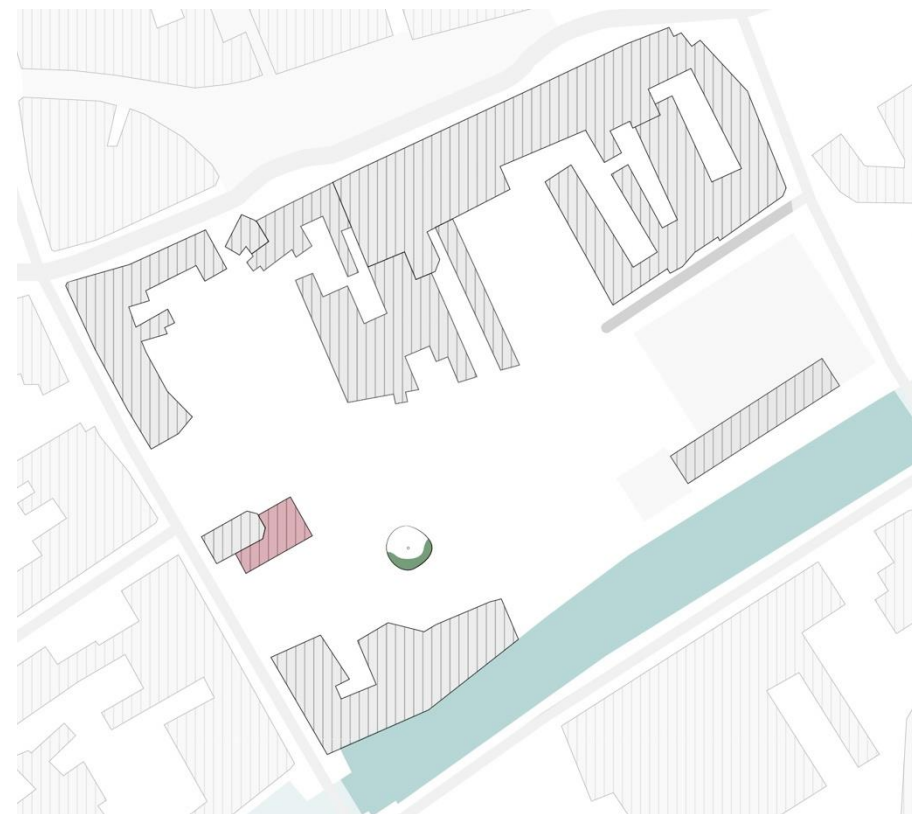
Fase 1.1 – Gedeeltelijke sloop Kaaischool



Een gedeelte van de Kaaischool wordt gesloopt, het te bewaren gedeelte wordt gerenoveerd en krijgt een tijdelijke nieuwe invulling (cfr. Bar Paniek, Antwerpen Noord en Oude Stelplaats, Leuven Noord). Dit principe laat toe om te experimenteren, het gaat verwaarlozing van de plek tegen en biedt een meerwaarde voor de buurt en de ontwikkeling van de stad.

We voorzien in de 'verhuis' van de parking naast de Hospitaalkapel naar de site waar de oude Kaaischool stond.

Fase 1.2 – Bouw Toeristisch centrum



Er wordt voorzien in de bouw van het nieuwe toeristische centrum langsheen de Hospitaalkapel.

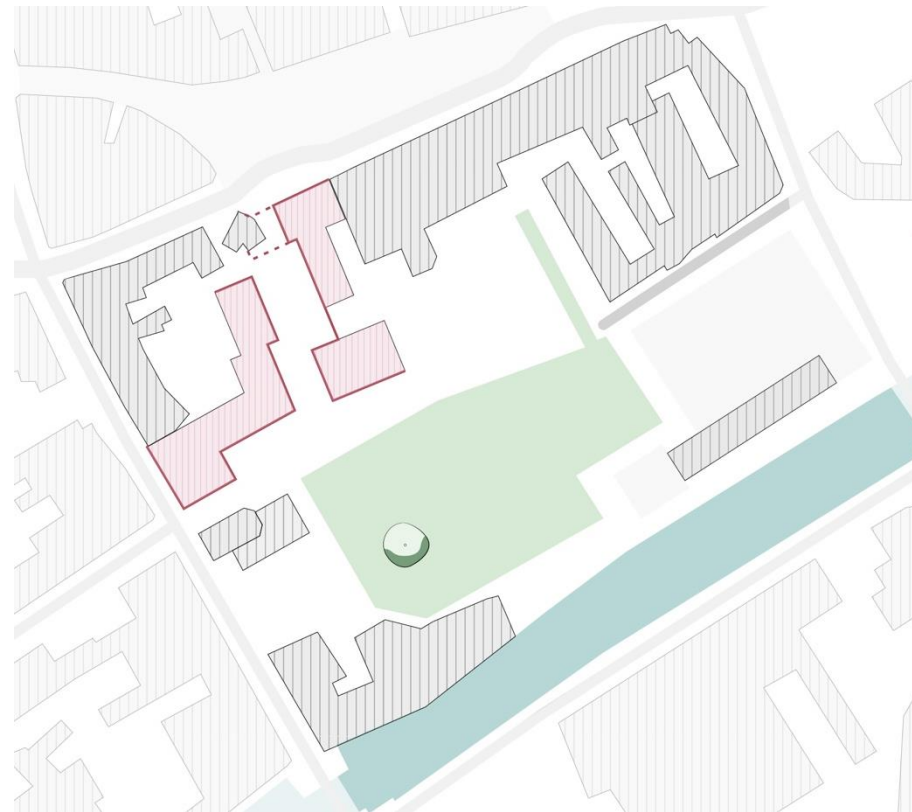
Fase 1.3 – Inghelant-tuin



Centraal in het plangebied wordt er voorzien in de realisatie van de nieuwe Inghelant-tuin.

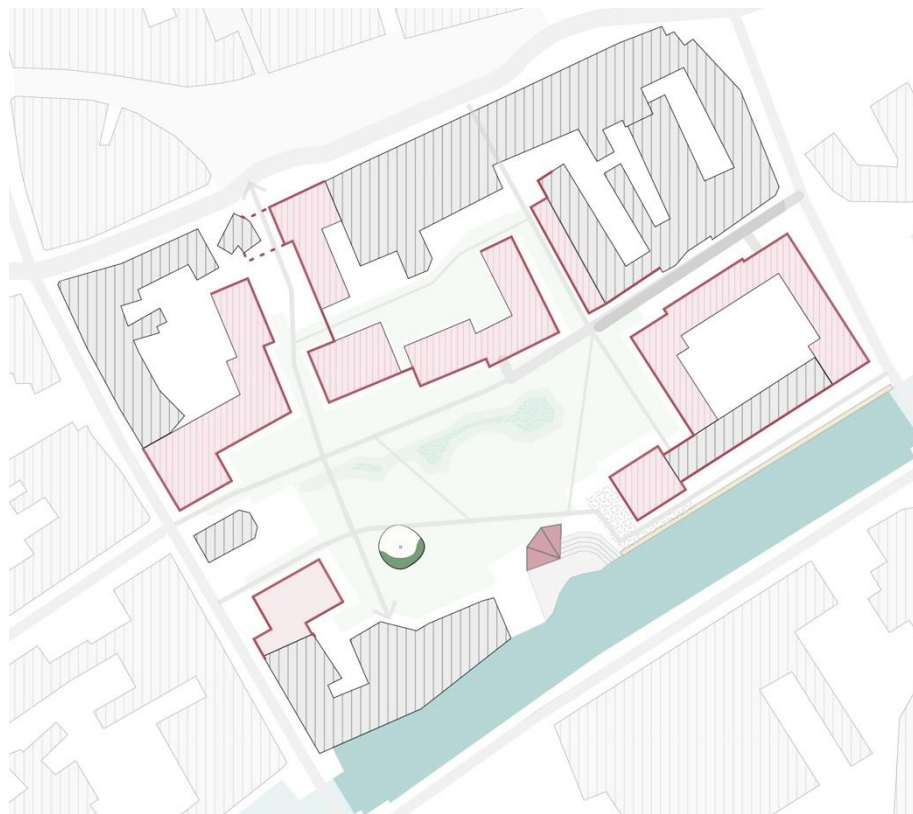
Ten aanzien van de geplande bouwprojecten zal in deze fase de begrenzing van de tuin altijd een substantiële afstand behouden ten opzichte van de bouwlijn. Bij de realisatie van de later bouwfasen wordt de rand van de tuin afgewerkt tot tegen de bebouwing.

Fase 1.4 – 1.000 Vuren



Gefaseerde opbouw van nieuwe bouwvolumes. Private ontwikkeling.

8.5.3 Fase 2: Wijzigingen op lange termijn



Er wordt voorzien in de bouw van de overige elementen in het plangebied. Deze ontwikkelingen zijn de 5 nieuwe bouwblokken (Kaaischoolsite, Burchtstraat, 1.000 Vuren, ...) en de aansluitingen tussen de centrale groenruimte en de Inghelant-tuin. Deze ontwikkelingen zijn een combinatie van publieke en private initiatieven.

9 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

9.1 Grafisch plan

Vanuit de gewenste toestand worden volgende bestemmingen in het RUP gehanteerd:

- Grondbestemming(en):
 - Woongebied;
 - Gebied voor stedelijke ontwikkeling;
 - Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
 - Parkgebied;
- Bestemming(en) in overdruk:
 - Waardevol erfgoed;
 - Bouwblok;
 - Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer;
 - Minimale achterbouwlijn;
 - Toren;
 - Waardevol erfgoed;
 - Waardevol groengoed;
 - Tuinstraat;
 - Verbinding voor langzaam verkeer;
 - Verbinding voor gemotoriseerd verkeer;
 - Bouwkundig erfgoed.

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

	Grens plancontour RUP		Artikel 3. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
	Artikel 1. Woongebied		Artikel 4. Parkgebied
	Artikel 2. Gebied voor stedelijke ontwikkeling		Artikel 4.1. Waardevol groengoed
	Artikel 2.x. Bouwblok		Artikel 5. Tuinstraat
	Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer		Artikel 6. Verbinding voor langzaam verkeer
	Minimale achterbouwlijn		Artikel 7. Verbinding voor gemotoriseerd verkeer
	Artikel 2.x. Toren		Artikel 8. Bouwkundig erfgoed
	Maximaal aantal bouwlagen		
	Artikel 2.x. Waardevol erfgoed		



9.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

9.2.1 Grondbestemming(en)



Woongebied

Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Het gebied omvat de bestaande woonzones langs de Burchtstraat, de Markstraat, de Graanmarkt en de Oude Kaai. Het woongebied is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies het uitgangspunt is.



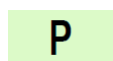
Gebied voor stedelijke ontwikkeling

Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De bestemmingszone is onderverdeeld in verschillende bouwblokken. Elk bouwblok vormt op zich een ruimtelijk geheel waarbinnen specifieke voorschriften gelden met een welbepaald woonprogramma.



Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

Dit gebied is bestemd voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Het gebied omvat de zone rond de Hospitaalkapel en de OCMW-site met het Sociaal Huis.



Parkgebied

Dit gebied is bestemd voor de aanleg van een multifunctioneel openbaar park met respect voor de ecologische, waterbergende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en gericht op de omliggende woonomgeving. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud en -beleving, landschapszorg, waterinfiltratie en -buffering en recreatie gelijkwaardige functies.

9.2.2 Bestemming(en) in overdruk



Bouwblok

Op de Inghelantsite worden vijf verschillende bouwblokken onderscheiden. De bouwblokken beschikken elk over unieke karakteristieken die een onafhankelijke ontwikkeling (kunnen) kennen,

doch rekening houdend met de ruimtelijke en functionele relaties van de andere bouwblokken zodat een homogene en coherente inrichting van de Inghelantsite gewaarborgd blijft.



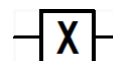
Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer

Deze indicatieve aanduidingen van de ontsluiting legt de toegang tot de (half)ondergrondse parings van de verschillende bouwblokken vast.



Minimale achterbouwlijn

Deze lijn geeft de minimale afstand aan van de achterbouwlijn van de toekomstige bebouwing ten opzichte van de bebouwing langs de Burchtstraat. Het binnengebied dat hierdoor wordt gevormd, wordt opgevat als een private, semi-private en/of publieke buitenruimte, waarbij het maximale behoud van het bestaande groen voorop staat.



Toren

Deze symbolische aanduiding binnen het gebied voor stedelijke ontwikkeling geeft aan dat de bebouwing op deze plaats wordt vormgegeven als een toren. Er wordt tevens aangegeven wat het maximaal aantal bouwlagen mag zijn van de toren boven het maaiveldniveau.



Waardevol erfgoed

De zone of het (deel van het) gebouw aangeduid met deze overdruk heeft grote erfgoedwaarden. Op voorwaarde van behoud of versterking van deze erfgoedwaarden, wordt een zorgvuldig nieuw programma toegelaten.



Waardevol groengoed

Deze symbolische aanduiding binnen het parkgebied geeft aan dat de waardevolle Japanse esdoorn op deze plaats dient behouden te blijven.



Tuinstraat

Een tuinstraat is een straat waar maximale vergroening, verblauwing (meer zichtbaar water) en verbinding nagestreefd wordt.

Bij *vergroening* maakt verharding plaats voor beplanting zoals extra bomen en plantvakken. De straat wordt hierdoor koeler en aangener.

Bij *verblauwing* wordt (regen)water maximaal in de straat opgevangen en krijgt het water ruimte voor opvang en hergebruik en/of infiltratie. Een tuinstraat creëert waterveiligheid in verstedelijkt gebied en zorgt voor een gezondere bodem in langere periodes van droogte.

Bij *verbinding* krijgt de straat meer sociale samenhang doordat het voor bewoners toegelaten is de plek toe te eigenen en de ruimte sterker te ervaren.



Verbinding voor langzaam verkeer

De indicatieve verbinding is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer en heeft enerzijds betrekking op een verbinding tussen de Graanmarkt en tuinstraat aan bouwblokken 3 en 4. Anderzijds wordt een verbinding voor langzaam verkeer voorzien tussen de tuinstraat aan bouwblok 5 en de tuinstraat tussen bouwblokken 3 en 4 om de maaswijdte van het gebied te verfijnen alsook de achtertuinen van de woningen langs de Graanmarkt via de achterzijde te ontsluiten. De voorschriften omvatten bepalingen omtrent de inrichting van de verbinding.



Verbinding voor gemotoriseerd verkeer

De indicatieve verbinding is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer en heeft betrekking op de bestaande en nieuwe wegen die de lokale ontsluiting van het bestaande woongebied en de nieuwe woonontwikkelingen verzorgen vanaf de Oude Kaai.



Bouwkundig erfgoed

De met dit symbool aangeduide gebouwen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en hebben specifieke erfgoedwaarden. Het behoud van de erfgoedwaarden van de gebouw(de)len is een belangrijke randvoorwaarde bij de wijziging van de bestaande toestand.

9.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van het RUP worden de onderstaande voorschriften opgeheven:

- De voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van het RUP.

10 RUMTEBALANS

10.1 Ruimtebalans

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP (de bronbestemming) enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP (de doelbestemming) anderzijds.

De afbakening van de bestemmingsgebieden op het gewestplan is gebeurd op een basiskaart (NGI) van de jaren '70, op schaal 1/10.000, waardoor de terrein- en perceelsgegevens van een totaal ander detailleringsniveau zijn dan de zeer actuele en gedetailleerde basiskaart (GRB) waarop het RUP wordt opgemaakt. Bovendien werden in de gewestplannen een aantal bestemmingsgebieden als het ware schematisch afgebakend, onder meer de linten langs wegen, maar evenzeer grenzen tussen bestemmingsgebieden, als gevolg van onvoldoende kennis van terrein- en eigendomsgrensgegevens. Een voorafgaandelijke interpretatie van de afbakening van de bronbestemmingsgebieden is dan ook een basisvereiste om tot een correcte ruimtebalans te komen. Voor het plangebied werden dan ook voorafgaand de bestemmingsgebieden, die van toepassing zijn binnen het plangebied, geconfronteerd met de feitelijke en eigendomsgegevens op het gedetailleerde en actuele GRB.

Categorie van gebiedsaanduiding (artikel 2.2.6 §2 VCRO)	Bron- bestemming ⁽¹⁾	Doel- bestemming ⁽²⁾	Vershil
Wonen	1,94ha	2,42ha	+0,48ha
Bedrijvigheid	-	-	-
Recreatie	-	-	-
Landbouw	-	-	-
Bos	-	-	-
Overig groen	-	1,18ha	+1,18ha
Reservaat en natuur	-	-	-
Lijninfrastructuur	-	-	-
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2,04ha	0,38ha	-1,66ha
Winning van oppervlaktedelfstoffen	-	-	-
Niet gecategoriseerd	-	-	-
Saldo	3,98ha	3,98ha	0,00ha

(1) in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

(2) in casu het RUP Inghelantsite

10.2 Register van de plancompensaties

Het RUP omvat een bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de categorieën van gebiedsaanduiding, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen én waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.

Categorie van gebiedsaanduiding Bestaand	Categorie van gebiedsaanduiding Nieuw	Regeling
Wonen	Groen	PLANSCHADE
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Groen	PLANSCHADE
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	Wonen	PLANBATEN

11 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

11.1 Inleiding

11.1.1 Juridische context

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. De nieuwe regelgeving voorziet dat wie een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moet brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vallen per definitie onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving. Voor plannen die niet van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een startnota en scopingnota op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

11.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In essentie komt het maken van deze keuze neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?"

Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringsgraad van het plan te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenomen plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

- Is het plan niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviseerende instanties en het Team MER te overtuigen van deze visie.
- Als er wel aanzienlijke milieueffecten zijn, maar de effecten werden reeds voldoende beschreven in een onderzoek dat voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieueffectrapportage, wordt een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend bij het Team MER.
- In de andere gevallen is de opmaak van een plan-MER verplicht.

Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat het plan geen aanzienlijke effecten kan hebben dan moet het Team MER dit in de scopingnota bevestigen voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP. Het Team MER zal bij deze beoordeling rekening houden met de adviezen en de resultaten van de raadpleging.

11.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

11.2.1 Doelstelling

Het gemeentelijk RUP Inghelantsite wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Ninove.

In het GRS is een actieplan opgenomen voor de reconversie van de Inghelantsite, de voormalige OCMW-site. Het is de bedoeling om de reconversie van deze site als een strategisch project te gebruiken binnen de stadskern. Hierbij is de vernieuwde relatie tussen het stadscentrum en de Dender cruciaal.

11.2.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Inghelantsite wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- Het plangebied omvat het stedelijk gebied tussen de Graanmarkt en de Dender, ingesloten door de Burchtstraat en de Oude Kaai;
- Het behouden en voorzien van ruimte voor wonen, werken, handel en diensten;
- Het openen en schakelen van groene ruimtes;
- Het duiden en vastleggen van toekomstige verplaatsingsroutes;
- Het beschermen van waardevol erfgoed;
- Het beschermen van waardevolle groenelementen.

11.2.3 Detailleringsgraad

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden vastgelegd op perceelsniveau.

11.3 Feitelijke en juridisch-planologische toestand

11.3.1 Feitelijke toestand

Voor de bespreking van de feitelijke toestand of het feitelijk gebruik (zoals vandaag op het terrein) binnen het voorgenomen plangebied en de aangrenzende omgeving, wordt verwezen naar titel 7.2 van de startnota. Hierin wordt uitvoerig beschreven welke belangrijke infrastructuur, activiteiten en bebouwing binnen het plangebied aanwezig zijn.

11.3.2 Juridisch-planologische toestand

Voor de bespreking van de juridisch-planologische toestand binnen het voorgenomen plangebied, wordt verwezen naar de titels 3, 4 en 5 van de startnota. In hoofdzaak wordt de juridische toestand bepaald door het gewestplan, dewelke op dit moment bepalend is voor de invullingsmogelijkheden binnen het plangebied.

11.3.3 Overzicht wijziging bestemmingen

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de referentiesituatie en de geplande situatie, delen we het plangebied op in een aantal deelzones:

- 1A** De zone **Burchtstraat – Marktstraat** behelst de noordwestelijke hoek van het plangebied, langsheen en bij de kruising van de Burchtstraat en de Marktstraat. De zone wordt gekenmerkt door een woonweefsel, waarbij het gelijkvloers vaak ingericht is in functie van handel of diensten. De zone omvat eveneens het beschermd monument Huis Doremont (en de aangrenzende tuin) en enkele horecazaken.
- 1B** De zone **Graanmarkt – Oude Kaai** behelst de noordoostelijke hoek van het plangebied, langsheen en bij de kruising van de Graanmarkt en de Oude Kaai. De zone wordt gekenmerkt door een woonweefsel, waarbij het gelijkvloers vaak ingericht is in functie van handel of diensten. De zone omvat ook enkele horecazaken.
- 2A** De zone **Hospitaalkapel** behelst de volledige Hospitaalkapel met aanbouw langsheen de Burchtstraat. De zone is momenteel in gebruik als toeristisch centrum.
- 2B** De zone **Sociaal Huis** behelst zowel de woongebouwen (serviceflats) en kantoren van het OCMW Ninove langsheen de Burchtstraat. Aan de binnenzijde van dit bouwvolume is het Sociaal Huis gelegen, dat instaat voor de sociale dienstverlening van de stad Ninove.
- 3A** De zone **ontwikkeling Graanmarkt** behelst een gedeelte van de bestaande pleinwand langsheen de Graanmarkt, het bouwvolume van 'In de 1000 vuren' langsheen de Burchtstraat en een deel van het binnengebied van het plangebied. Dit binnengebied bestaat uit niet-bebouwde achtertuinen, (leegstaande) loodsen, garageboxen en spontaan ontwikkelde vegetatie.
- 3B** De zone **ontwikkeling Kaaischool** behelst quasi de volledig bestaande bebouwing van de Kaaischool. Een klein gedeelte van de bebouwing langsheen de westelijke zijde valt hierbuiten. Deze gebouwen hebben momenteel geen specifieke functie.
- 3C** De zone **ontwikkeling Burchtstraat** behelst de zone tussen de Hospitaalkapel en de serviceflats van het OCMW Ninove. Momenteel wordt deze zone gebruikt als stadsparking.
- 4** De zone **Inghelant-tuin** behelst het binnengebied van het plangebied, het niet-bebouwde gedeelte langsheen de Dender, een deel van de stadsparking, een klein deel van de Kaaischool en de infrastructuur van de Kaaischoolstraat en de stadsparking. Ook de trage verbinding tussen Burchtstraat en Oude Kaai is hierin opgenomen.



De volgende tabel bevat een overzicht van de belangrijkste mogelijke wijzigingen die het plan teweeg kan brengen, zowel ten aanzien van de feitelijke toestand als de juridisch-planologische toestand.

Aangezien de startnota is opgevat als een nota die (nog) geen concrete (verordenende) bestemmings- of inrichtingsvoorschriften vastlegt, gebeurt het inschatten van milieueffecten op planniveau en niet op projectniveau. In de tabel wordt een eerste inzicht gegeven in de bestemmingswijzigingen ten opzichte van de feitelijke toestand en de vigerende plannen ten gevolge van de keuzes in het voorgenomen plan.

Feitelijke toestand		Juridisch-planologische toestand	
1A Zone Burchtstraat – Marktstraat			
Huidig	<ul style="list-style-type: none"> Een hoofdzakelijk residentiële invulling bestaande uit combinatie van eengezinswoningen en appartementen, gebouwd in gesloten verband Het gelijkvloers is vaak ingericht in functie van handel, diensten of horeca 	<ul style="list-style-type: none"> Woongebied Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde Huis Doremont is beschermd als monument Huis Doremont – bijgebouw en tuin is beschermd als cultuurhistorisch landschap 	
	<p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>		
Gepland	<ul style="list-style-type: none"> De gebouwen behouden hun bestaande activiteiten en functies 	<ul style="list-style-type: none"> Woongebied Overdruk bouwkundig erfgoed 	
Wijziging	Het plan voorziet geen wijzigingen van de feitelijke toestand.	Het plan voorziet geen bestemmingswijziging. De aandacht voor de erfgoedwaarde van het vastgesteld bouwkundig erfgoed wordt planologisch vastgelegd.	
1B Zone Graanmarkt – Oude Kaai			
Huidig	<ul style="list-style-type: none"> Een hoofdzakelijk residentiële invulling bestaande uit combinatie van eengezinswoningen en appartementen, gebouwd in gesloten verband Het gelijkvloers is vaak ingericht in functie van handel, diensten of horeca 	<ul style="list-style-type: none"> Woongebied Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 	
	<p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>		
Gepland	<ul style="list-style-type: none"> De gebouwen behouden hun bestaande activiteiten en functies 	<ul style="list-style-type: none"> Woongebied Overdruk bouwkundig erfgoed 	
Wijziging	Het plan voorziet geen wijzigingen van de feitelijke toestand.	Het plan voorziet geen bestemmingswijziging. De aandacht voor de erfgoedwaarde van het vastgesteld bouwkundig erfgoed wordt planologisch vastgelegd.	

Feitelijke toestand		Juridisch-planologische toestand	
2A Zone Hospitaalkapel			
Huidig	<ul style="list-style-type: none"> De Hospitaalkapel is momenteel in gebruik als toeristisch centrum van de stad Ninove 	<ul style="list-style-type: none"> Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen De Hospitaalkapel is beschermd als monument 	
	<p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>		
Gepland	<ul style="list-style-type: none"> De functie van de Hospitaalkapel als toeristisch centrum blijft behouden Recent werd een vergunning afgeleverd die de bestaande aanbouw sloop en vervangt door een nieuw volume (zie titel 6.2). 	<ul style="list-style-type: none"> Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen Overdruk bouwkundig erfgoed 	
Wijziging	De stad voorziet in de sloop en vervanging van de bestaande aanbouw aan de Hospitaalkapel. Dit voornemen heeft weinig invloed op de feitelijke toestand van de zone.	Het plan voorziet geen bestemmingswijziging en bestendigt de huidige activiteiten. De aandacht voor de erfgoedwaarde van het vastgesteld bouwkundig erfgoed wordt planologisch vastgelegd.	
2B Zone Sociaal Huis			
Huidig	<ul style="list-style-type: none"> Een residentiële invulling met serviceflats De kantoren van het OCMW Ninove Het Sociaal Huis van de stad Ninove 	<ul style="list-style-type: none"> Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen 	
	<p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>		
Gepland	<ul style="list-style-type: none"> De gebouwen behouden hun bestaande activiteiten en functies 	<ul style="list-style-type: none"> Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen 	
Wijziging	Het plan voorziet geen wijzigingen van de feitelijke toestand.	Het plan voorziet geen bestemmingswijziging.	

Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
3A Zone ontwikkeling Graanmarkt	
<p>Huidig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw van 'In de 1000 vuren' in de Burchtstraat • Een residentiële invulling bestaande uit een combinatie van eengezinswoningen en appartementen, gebouwd in gesloten verband langsheen de Graanmarkt • Het gelijkvloers is vaak ingericht in functie van handel, diensten of horeca • Achtertuinen, (leegstaande) loodsen, garageboxen en spontaan ontwikkelde vegetatie in het binnengebied. <p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Woongebied • Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde • Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
<p>Gepland</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe ontwikkeling met een gemengd programma voor wonen, handel, diensten en horeca (3 bouwblokken) • Bouwblok 3 (zie titel 8.4) bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> – woontypologie: maisonnettes – woonprogramma: 4 wo – BVO: 480m² – afwerking westelijke rand van de bestaande bebouwing langsheen de Kaaischoolstraat • Bouwblok 4 (zie titel 8.4) bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> – een cluster van twee gebouwen – woontypologie: maisonnettes, appartementen en lofts – woonprogramma: 30 wo – BVO: 3.600m² – ruimte voor publiek en privaat groen – ondergrondse parking • Bouwblok 5 (zie titel 8.4) bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> – een cluster van 3 gebouwencomplexen – woontypologie: maisonnettes, appartementen, lofts en assistentiewoningen – woonprogramma: 94 wo 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied voor stedelijke ontwikkeling

Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
<ul style="list-style-type: none"> – BVO: 12.500m² – ruimte voor publiek en privaat groen – ondergrondse parking • Groene doorsteken en zachte verbindingen tussen Graanmarkt en binnengebied • De sloop van gebouwen waaronder twee stadswoningen die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (Graanmarkt 23-25) 	
<p>Wijziging</p> <p>Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien de meeste gebouwen hier zullen verdwijnen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling met een gemengd programma. Dit heeft onder meer een invloed op de bodemafdekking (gebouwen en verharding) en de mobiliteit.</p>	<p>Het plan voorziet een bestemmingswijziging die een ontwikkeling toelaat op maat van de (stedelijke) omgeving van de Inghelantsite. Het plan laat een waaiër aan functies toe die gerelateerd zijn aan de huidige bestemmingen.</p>
3B Zone ontwikkeling Kaaischool	
<p>Huidig</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestaande bebouwing van de Kaaischoolsite, die momenteel geen functie heeft • De binnenruimte van de Kaaischool, met spontane vegetatie <p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
<p>Gepland</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gedeeltelijke renovatie van het waardevol gedeelte van de Kaaischool langs de Dender met nieuwe invulling als polyvalente ruimte (stadshal) • Nieuwe ontwikkeling met een gemengd programma voor wonen, handel, diensten en horeca rondom het gerenoveerde gedeelte van de Kaaischool • Bouwblok 2 (zie titel 8.4) bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> – gerenoveerde en nieuwe gebouwen – woontypologie: maisonnettes, appartementen, lofts en zorgstudio's – woonprogramma: 56 wo 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied voor stedelijke ontwikkeling • Overdruk waardevol erfgoed

	Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
Wijziging	<ul style="list-style-type: none"> – BVO: 8.500m² – ruimte voor publiek en privaat groen – ondergrondse parking – centrale groene binnenruimte <p>Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien een deel van het gebouw hier verdwijnt en vervangen wordt door een nieuwe stedelijke ontwikkeling met een gemengd programma. Dit heeft onder meer een invloed op de bodemafdekking (gebouwen en verharding) en de mobiliteit.</p>	<p>Het plan voorziet een bestemmingswijziging die een ontwikkeling toelaat op maat van de (stedelijke) omgeving van de Inghelantsite. Het plan laat een grotere waaier aan functies toe dan de huidige bestemming.</p> <p>De erfgoedwaarde van een deel van de (te behouden) bebouwing wordt planologisch vastgelegd.</p>
3C Zone ontwikkeling Burchtstraat		
Huidig	<ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde, verharde ruimte die gebruikt wordt als stadsparking <p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
Gepland	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe ontwikkeling met een met een gemengd programma voor wonen, handel en diensten • Bouwblok 1 (zie titel 8.4) bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> – woontypologie: appartementen en lofts – woonprogramma: 13 wo – BVO: 2.400m² – ondergrondse parking • Een groene doorsteek tussen Burchtstraat en binnengebied langsheen de Hospitaalkapel 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied voor stedelijke ontwikkeling
Wijziging	<p>Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien de parking hier zal verdwijnen voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling met een gemengd programma. Dit heeft een invloed op de bodemafdekking (gebouwen en verharding) en de mobiliteit.</p>	<p>Het plan voorziet een bestemmingswijziging die een ontwikkeling toelaat op maat van de (stedelijke) omgeving van de Inghelantsite. Het plan laat een grotere waaier aan functies toe dan de huidige bestemming.</p>

	Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
4 Zone Inghelant-tuin		
Huidig	<ul style="list-style-type: none"> • Een deel van de stadsparking • Een open binnenruimte met parkeerplaatsen, een groene invulling en enkele waardevolle groenelementen, waaronder de Japanse esdoorn • De verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Burchtstraat en Kaaischoolstraat • De weginfrastructuur van de Kaaischoolstraat • De onbebouwde oeverruimte van de Dender • Een klein deel van de bestaande bebouwing ter hoogte van de Kaaischool <p><u>Conclusie</u></p> <p>In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Woongebied • Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde • Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
Gepland	<ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkeling van een centrale publieke groene ruimte, ingericht met kwalitatief groen, waterinfiltratie, trage verbindingen en een multifunctioneel paviljoen 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkgebied • Overdruk waardevol groengedoe
Wijziging	<p>Het plan voorziet in een omvorming van het volledige binnengebied naar parkgebied. Het plan houdt daarbij rekening met de mogelijkheid dat gebouwen en verhardingen kunnen verdwijnen. Dit heeft onder meer een invloed op de bodemafdekking, het ruimtegebruik en de plaatselijke landschapswaarden. De geplande toestand verschilt potentieel duidelijk van de huidige feitelijke toestand.</p>	<p>Het plan voorziet een bestemmingswijziging die een groene herinrichting met recreatief medegebruik toelaat van het binnengebied op maat van de omgeving van de Inghelantsite. Het plan beperkt daarbij de toegelaten functies ten opzichte van de huidige bestemmingen.</p> <p>De landschappelijke waarde van bepaalde groenelementen wordt planologisch vastgelegd.</p>

Er is binnen het plangebied algemeen beschouwd weinig tot geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. Hierdoor kunnen we als meest kwetsbare toestand uitgaan van de feitelijke toestand.

11.4 Alternatieven

11.4.1 Locatiealternatieven

Het RUP wordt opgevat als een gebiedsgericht RUP dat specifiek wordt opgemaakt in functie van de Inghelantsite. De Inghelantsite is een strategische plek in het stadweefsel van Ninove om verdichting en verweving van functies toe te laten.

Leegstaande gebouwen krijgen een nieuwe passende bestemming en een aantal bestaande activiteiten worden geoptimaliseerd waardoor zij op deze locatie verder kunnen behouden blijven en ontwikkelen.

De opmaak van het RUP is gestuurd via eerdere visievormingen (structuurplan, beleidsdocumenten) en een verder doorgedreven visie via een masterplan en een intensief overlegmodel tussen overheid en private ontwikkelaars. Bijgevolg zijn in dit onderzoek tot milieueffectrapportage noch beleidsalternatieven noch locatiealternatieven aan de orde.

11.4.2 Inrichtings- of programma-alternatieven

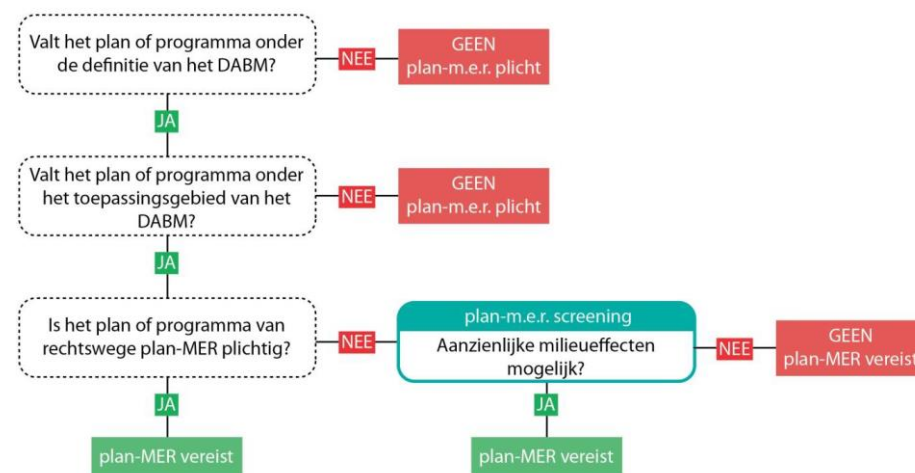
In de voorbereidende fase van dit RUP werd een uitgebreid participatief voortraject doorlopen. Tijdens dit traject werden – onder de vorm van actieve workshops – gesprekken en infomomenten georganiseerd met alle betrokkenen die de diverse visies en ideeën met betrekking tot de inrichting van het gebied samenbrachten. De workshops leidden tot verschillende scenario's voor de invulling van de terreinen van de stakeholders in het plangebied. Tevens kwamen diverse ideeën naar boven omtrent de publieke beleefbaarheid van de groene ruimte, de sloop of het behoud van bepaalde gebouwen en de verdichtingsmogelijkheden. Hierbij werd telkens getoetst welke effecten een bepaalde inrichting met zich mee zou brengen. De combinatie van al deze ideeën en alternatieven vormt het uitgangspunt voor de uitwerking van het RUP en heeft geleid tot de vooropgestelde ruimtelijke concepten. Het RUP dient het kader aan te reiken waarbinnen de ontwikkelingen op de Inghelantsite kunnen verwezenlijkt worden, maar dient nog voldoende flexibel te zijn en open te staan voor beperkte wijzigingen bij de concrete uitvoering ervan.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage heeft voornamelijk tot doel om na te gaan of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden en er bijgevolg al dan niet een plan-MER noodzakelijk is. **In het onderzoek tot milieueffectrapportage wordt dan ook uitgegaan van het maximaal programma.**

Verder zal bij de beoordeling van elke discipline overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in het verdere planningsproces.

11.5 Toepassingsgebied

RUP's vallen onder de **definitie** van een plan of programma zoals gedefinieerd in het decreet van houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens per definitie onder het **toepassingsgebied** van het DABM én de plan-m.e.r.-regelgeving. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of het RUP plan-MER-plichtig is, dan wel of een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) moet gevoerd worden. De onderstaande figuur geeft schematisch de verschillende stappen weer in de bepaling van de plan-m.e.r.-plicht.



Het RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage van 10 december 2004 en wijzigingen (project-m.e.r.-besluit), meer bepaald **rubriek 10b** van bijlage III: 'Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)'.

Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied in een gemeentelijk planningsinitiatief:

- Het plangebied heeft betrekking op een gebied waarvan de oppervlakte ongeveer 3,98ha bedraagt, oftewel ongeveer 0,05% van het grondgebied van de Ninove (ongeveer 7.257ha);
- Het plan wordt opgemaakt op initiatief van de stad Ninove.

Het RUP ligt daarenboven niet in (de nabijheid van) een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) of een Habitatrictlijngebied (SBZ-H). Bijgevolg wordt aangenomen dat de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is

Conclusie

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat het RUP screeningsgerechtigd is en een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

11.6 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

Binnen het onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten wordt, indien nodig, bij de effectbespreking ingezoomd op de feitelijke toestand en/of de juridisch-planologische toestand van een bepaalde zone. Zo kan een vergelijking gemaakt worden met de geplande situatie op niveau van de zones. Voor de disciplines waar dit niet speelt (o.a. biodiversiteit, mobiliteit, gezondheid en veiligheid, lucht en klimaat), wordt de effectbespreking uitgevoerd over het gehele plangebied.

11.6.1 Bodem

11.6.1.1 Referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit bodems waarvan het bodemprofiel door het ingrijpen van de mens gewijzigd of vernietigd is (kunstmatige gronden). Dit omvat voor het plangebied bodems in een bebouwde zone (OB).

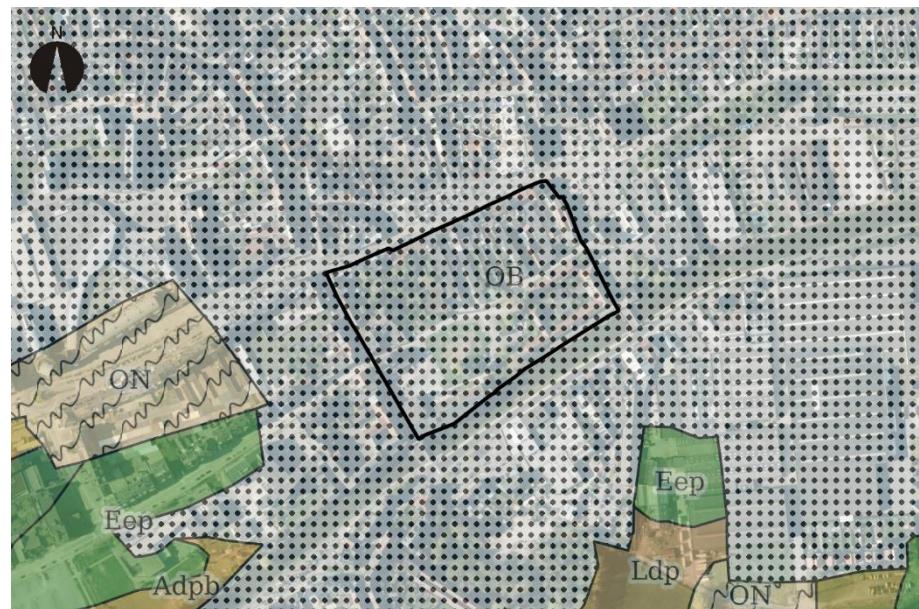
Het plangebied bevat geen waardevolle bodems en/of kwetsbare bodemprofielen volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen.

In (de onmiddellijke omgeving) van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Bij de OVAM zijn voor het plangebied dossiers met oriënterende bodemonderzoeken gekend:

- Voor de site van het OCMW en een deel van het binnengebied werden twee oriënterende bodemonderzoek gevoerd met rapportdatum 17-11-2016 (dossier 31264) en met rapportdatum 02-06-2017 (dossier 78746);
- Voor de site van Graanmarkt 21-23 (percelen 1137V en 1138C) werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd met rapportdatum 27-02-2013 (dossier 55331);
- Voor de site van Graanmarkt 45 (perceel 1154M) werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd met rapportdatum 12-10-2010 (dossier 97501);
- Voor de site van Oude Kaai 9-11 (percelen 1166L en 1173C) werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd met rapportdatum 23-10-2019 (dossier 92324);

Bodemyperingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Bodemonderzoeken en saneringen (bron: Geopunt Vlaanderen)



- Voor de site van Kaaischoolstraat 5-7 (perceel 1166H) werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd met rapportdatum 24-10-2019 (dossier 92568).
- Voor de site van Kaaischoolstraat 5-7 (perceel 1166H) werd een oriënterend bodemonderzoek gevoerd met rapportdatum 24-10-2019 (dossier 92568).

De erosiegevoeligheid is beperkt en vermoedelijk gelinkt aan de hellingsgraad van bepaalde stukken grond.

Erosiegevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



11.6.1.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
• Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bv. bedrijvzone)?
- Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)?

Erosie

- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Het plan laat ondergrondse constructies toe, waarbij (half)ondergrondse kelders, bergruimten of parkings gerealiseerd kunnen worden. De bodem zal dus lokaal vergraven kunnen worden in een aantal zones. De bodem is echter reeds verstoord door eerder bodemgebruik, waardoor de impact op het bodemprofiel minimaal is.

Het plan laat in bepaalde zones een bijkomende permanente ruimte-inname toe in functie van bestaande activiteiten en geplande ontwikkelingen (bouwblokken). De aanleg en het gebruik van constructies (gebouwen en verhardingen) kan zorgen voor een plaatselijke aandrukking van de bodem. Om dit effect te verkleinen worden enerzijds maatregelen zoals het gebruik van doorlatende verhardingen opgelegd. Anderzijds zal het plan ten aanzien van de feitelijke toestand bijdragen aan de ontharding van het binnengebied (zone Inghelant-tuin).

Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

In de zone ontwikkeling Kaaischool (3B) en de zone ontwikkeling Burchtstraat (3C) heeft de bestemmingswijziging (gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen naar stedelijk woongebied) wel een verstrenging van de bodemsaneringsnorm tot gevolg (van type V naar type III). In de zone Inghelant-tuin (4) betekent de bestemmingswijziging (gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen naar parkgebied) eveneens een verstrenging van

de bodemsaneringsnorm (van type V naar type IV). Dit genereert een wijziging in onderzoeks- en saneringsplicht bij de overdracht van gronden.

Rekening houdend met de activiteiten op de sites waar bodemonderzoeken werden uitgevoerd, is de kans dat deze gronden vandaag verontreinigd zijn, eerder klein en zijn de gezondheidsrisico's beperkt.

Eventuele accidentele bodemverontreiniging door het planvoornemen is niet uit te sluiten, maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlarema) te worden gevolgd.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen bedrijvigheid wordt gepland, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden.

Erosie

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van erosie worden bijgevolg niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

11.6.2 Water

11.6.2.1 Referentiesituatie

Hiervoor verwijzen we ook naar de watertoets onder titel 5 van de startnota.

Het plangebied is deels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, dit betreft een beperkte zone net naast de Dender.

Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem.

Het plangebied is integraal gelegen in zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 1).

Het plangebied is deels gelegen in het winterbed van de Dender. Dit betreft een strook in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.

Binnen het plangebied bevinden zich geen (beschermingszones van) waterwingebieden.

Overstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Zoneringsplan afvalwater (bron: Vlaamse Milieumaatschappij)



Rioleringsinfrastructuur, blauw = RWA / roze = DWA (Bron: Aquafin)



Uit de gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij behoort het plangebied volgens het zoneringsplan deels tot een centraal gebied en deels tot een collectief te optimaliseren buitengebied. Voor een centraal gebied betekent dit dat er riolering aanwezig is die is aangesloten op een waterzuivering. In een collectief te optimaliseren buitengebied is er riolering gepland of riolering aanwezig, maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Uit de gegevens van Aquafin blijkt dat in de Burchtstraat op dit moment nog een gemengd rioleringsstelsel aanwezig is. Het is opvallend dat de oude bedding van de Molendender nog aanwezig staat als regenwaterleiding. De Molendender is immers afgeschaft als waterloop en fungeert als een gemengde rioleringsstreng voor een aantal woningen langs de Burchtstraat. Zowel de weergave als de ligging op deze kaart zijn niet correct, onderzoek ter plaatse dient de juiste ligging nog vast te leggen.

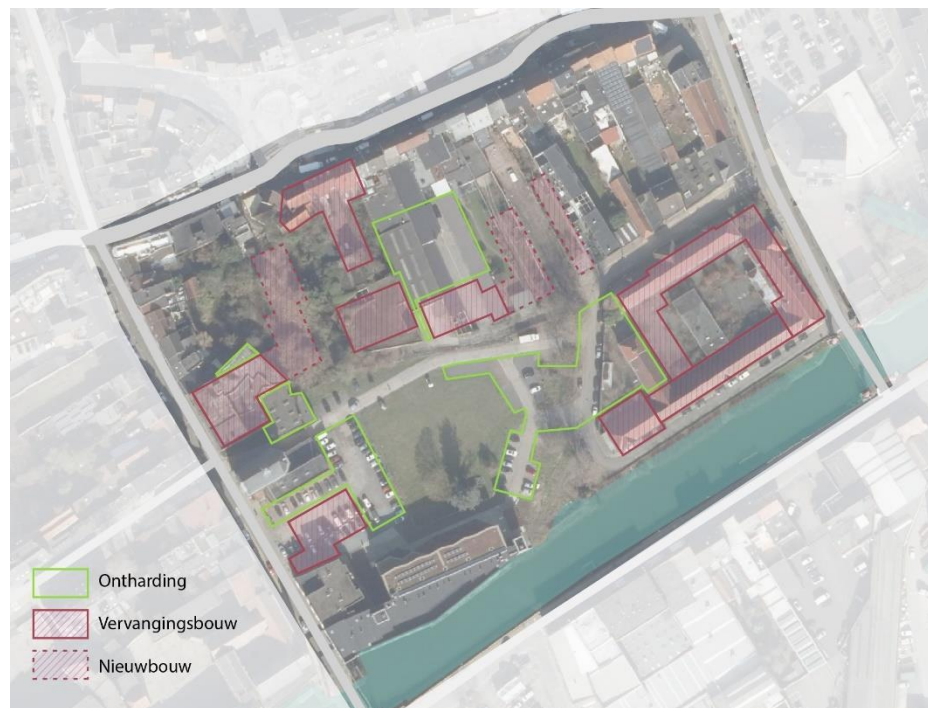
11.6.2.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Water	Ja	Nee
Grondwater		
• Voorziet het plan (omvangrijke) ondergrondse constructies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of grondwaterstromen (bv. ten behoeve van natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bv. bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
• Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelfen van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharding oeverzones)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden (zoals verharding, bebouwing, ophoging)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afvalwater		
• Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Grondwater

Het plan voorziet ondergrondse constructies. De aanwezigheid van deze ondergrondse constructies, zoals kelderverdiepingen, ondergrondse parkings en/of technische ruimten, kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Gezien het eerder kleine wijzigingen betreffen, worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de grondwaterstroming.

Het plan voorziet bijkomende verharding van onverharde zones, maar zet daarnaast in op meer onverharde en groene ruimtes. De totale verhardingsgraad ten opzichte van de huidige toestand zal slechts beperkt verschillen aangezien de geplande ontwikkelingen grotendeels zullen gerealiseerd worden op plaatsen die op dit moment al verhard zijn (zie onderstaande figuur). Dit is onder meer het geval voor een groot deel van de zone ontwikkeling Graanmarkt (3A), de zone ontwikkeling Kaaischool (3B) en de zone ontwikkeling Burchtstraat (3C). In de zone Inghelant-tuin (4) wordt ingezet op ontharding, waardoor de verhardingsgraad hier zal afnemen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van grondwater worden bijgevolg niet verwacht.



Oppervlaktewater

Het plan voorziet de aanleg van een nieuw verlaagd terras op niveau van de Dender, dat toegankelijk wordt via een trappenpartij. Deze ingreep is beperkt en van dien aard dat het echter geen effect heeft op de structuurkwaliteit van de Dender.

De invulling van het plangebied creëert relevante wijzigingen in de bebouwde en verharde oppervlakte. Binnen het plangebied wordt echter op een ecologische, duurzame en efficiënte manier omgaan met het hemelwater en het plan voorziet in voldoende ruimte om water te kunnen opvangen, infiltreren, bufferen en vertraagd afvoeren.

In het plan wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De nieuwe ontwikkelingen zullen dus op eigen terrein moeten voorzien in opvang, herbruik en infiltratie van het hemelwater. In uitvoering van het duurzaamheidsprincipe is het aanleggen van groendaken een uitgangspunt bij de realisatie van nieuwe gebouwen.

In de Burchtstraat zal een nieuwe, gescheiden rioleringsinfrastructuur worden aangelegd met een aparte leiding voor het hemelwater (RWA). Ook de riolering 'Molendender' krijgt een gescheiden rioleringsinfrastructuur.

In de nieuwe Inghelant-tuin wordt een ruime infiltratie- en bufferzone geïntegreerd. Deze zone heeft een dubbele werking. Primair zal zij fungeren als infiltratie- en buffervoorziening voor het toekomstig openbaar domein van zowel de Burchtstraat als de Inghelant-tuin. In tweede orde kan zij dienstig zijn voor de (bijkomende) opvang van hemelwater afkomstig van de toekomstige bebouwing. De infiltratie- en bufferzone watert af naar de Dender. Aan de uitstroom van de voorziening wordt een knijp-constructie voorzien om een optimale infiltratie te garanderen. Omgekeerd wordt een terugslagklep voorzien om te voorkomen dat water vanaf de Dender in het gebied stroomt.

Rekening houdend met de schaal van het plangebied en met de infiltratiecapaciteit van het gebied wordt een volume aan infiltratie- en/of buffervoorziening gehanteerd van 330m³/ha (verstrengde norm). Een buffervoorziening dient te worden aangelegd met een vertraagde afvoer van 10 liter/sec/ha.

Rekening houdend met de aard van het plan, de bovengenoemde ingrepen, het gegeven dat het plan geen aanzienlijk effect heeft op de waardevolle structuurkwaliteit van de Dender en het gegeven dat het plangebied slechts in beperkte mate gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (geen signaalgebied), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

Afvalwater

De in het plan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen genereren bijkomend afvalwater. Gelet op de aard van de activiteiten zal het hoofdzakelijk gaan om huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard.

Op vlak van afvalwater wordt er voor het plangebied een aantal ingrepen voorzien. Zo zal de Burchtstraat en de riolering 'Molendender' voorzien worden van een nieuwe, gescheiden rioleringsinfrastructuur met een aparte leiding voor het afvalwater (DWA). De nieuwe riolering 'Molendender' zal daarbij connecteren op de nieuwe riolering van de Burchtstraat. Dit nieuw rioleringsstelsel zal instaan voor de opvang van alle afvalwater van zowel de bestaande gebouwen als de nieuwe ontwikkelingen in de Burchtstraat, met name zones 1A, 2A, 2B, 3C en een deel van 3A.

Bij een eventuele overbouw van de nieuwe connectie tussen de riolering 'Molendender' en de riolering van de Burchtstraat zal rekening moeten gehouden worden met een minimale vrije hoogte van 6m en een bouwvrije zone van 2,5m langs beide zijden van de connectie.

Bij de aanleg van de Inghelant-tuin zullen de bestaande afvalwaterleidingen vervangen worden door een nieuw, gescheiden rioleringsstelsel. Zowel de bestaande gebouwen als de nieuwe ontwikkelingen in het binnengebied, met name zones 3B en een deel van 3A.

Deze leiding zal aansluiten op een pompstation aan de Oude Kaai. Er wordt tevens voorzien in de vervanging en eventuele verplaatsing van het pompstation. Deze werken vallen echter buiten de afbakening van het plan.

Tot slot zullen de bestaande gebouwen langs de Markstraat en de Graanmarkt als de nieuwe ontwikkelingen langs de Graanmarkt, met name de zones 1A, 1B en een deel 3A, aantakken op het bestaande, gescheiden rioleringsstelsel van de Graanmarkt.

Onderstaande tabel toont de te verwachten bijkomende IE's (inwonerequivalenten) per bouwblok, aan de hand van de ingeplande functies.

Voor de nieuwe ontwikkelingen werd, in overleg met Aquafin, uitgegaan van een bijkomende hoeveelheid afvalwater in verhouding tot ongeveer 600 inwonerequivalenten (IE). Hierbij merken we op dat binnen de zone 3A (bouwblok 5) de afwatering binnen twee straten zal gebeuren. Voor de exacte verdeling van de geplande functies verwijzen we graag naar de titels 8.3.7 en 8.4 van de startnota.

	Bouwblok 1	Bouwblok 2	Bouwblok 3	Bouwblok 4	Bouwblok 5	Totaal
Programma						
Bruto vloeropp. (m ²)	2.400	8.500	480	3.600	12.500	27.480
woonfunctie	2.000	7.000	480	3.600	11.500	24.580
tertiaire functie	400	1.500			1.000	2.900
IE's						
Woonfunctie	32,5	140	10	75	235	492,5
Tertiaire functie	7,5	50			39	96,5
Totaal	40	190	10	75	274	589

Rekening houdend met de bovenstaande aanpak van het rioleringsstelsel, komen we tot onderstaande verdeling van de bijkomende hoeveelheid afvalwater voor de drie aantakkingpunten:

- Bouwblokken 2, 3 en 4: aansluiting op Oude Kaai
 - Woonfunctie: 225 IE's
 - Tertiaire functie: 50 IE's
 - Totaal: 275 IE's
- Bouwblok 1 + westelijk deel bouwblok 5: aansluiting op Burchtstraat
 - Woonfunctie: 158 IE's
 - Tertiaire functie: 20 IE's
 - Totaal: 178 IE's
- Oostelijk deel bouwblok 5: aansluiting op Graanmarkt
 - Woonfunctie: 110 IE's
 - Tertiaire functie: 26,5 IE's
 - Totaal: 136,5 IE's

Aangezien een aansluiting van het afvalwater vanuit het plan mogelijk is op de huidige en geplande rioleringsinfrastructuur en de capaciteit van de RWZI via permanente evaluaties wordt gestuurd, wordt het effect van afvalwater niet als aanzienlijk beoordeeld.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

11.6.3 Biodiversiteit

11.6.3.1 Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied zoals een Habitatrichtlijngebied of een Vogelrichtlijngebied. Het plangebied is niet gelegen in (de nabijheid van) een gebied van het VEN of het IVON.

Het plangebied omvat geen faunistisch belangrijke gebieden.

Het plangebied behoort niet tot een gebied waarop natuurbeheerplannen van toepassing zijn.

Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Het plangebied omvat hoofdzakelijk gronden die als biologisch minder waardevol zijn gekarteerd. Enkel De Dender is ingekleurd als een biologisch waardevolle zone.

11.6.3.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopverlies / Biotoopwijziging		
• Verlies door ruimtebeslag Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring (zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Wijziging door verdroging / vernatting Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bv. bij ondergrondse infrastructuren zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bv. in functie van irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Wijziging door verzurende en vermestende depositie Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)		
• Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, in functie van veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Barrièrevorming en versnippering		
• Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bv windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bv. door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Biotoopverlies / Biotoopwijziging

Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Speciale Beschermingszone, noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op Natura 2000-gebieden verwacht.

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.

Het plan voorziet bijkomende bodemverstoring zoals bebouwing, verharding of vergraving, maar het plan neemt de meest kwetsbare zones op in zones met een groene bestemming parkgebied.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen oudere bossen voorkomen noch erkende of Vlaamse natuurreservaten of bosreservaten en dat de waardevolle biotopen of de groengebieden op bestemmingsplannen worden gevrijwaard, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies of biotoopwijziging optreden.

Het plan zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging of vernatting worden niet verwacht.

Het plan zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermessing verwacht.

Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)

Het plan voorziet geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.

Barrièrevorming en versnippering

Het plan op zich zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone) of trek- en fourageerroutes voor fauna of flora. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

11.6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

11.6.4.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is Huis Doremont - bijgebouw en tuin (ID11072) beschermd als cultuurhistorisch landschap.

Binnen het plangebied zijn Huis Doremont (ID11070) en de Onze-Lieve-Vrouwekapel (ID10912) beschermd als monument.

Binnen het plangebied zijn er 12 bouwkundige relictten opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit betreffen stadswoningen, burger- en herenhuizen. Ook Huis Doremont en de Onze-Lieve-Vrouwekapel zijn in deze lijst opgenomen.

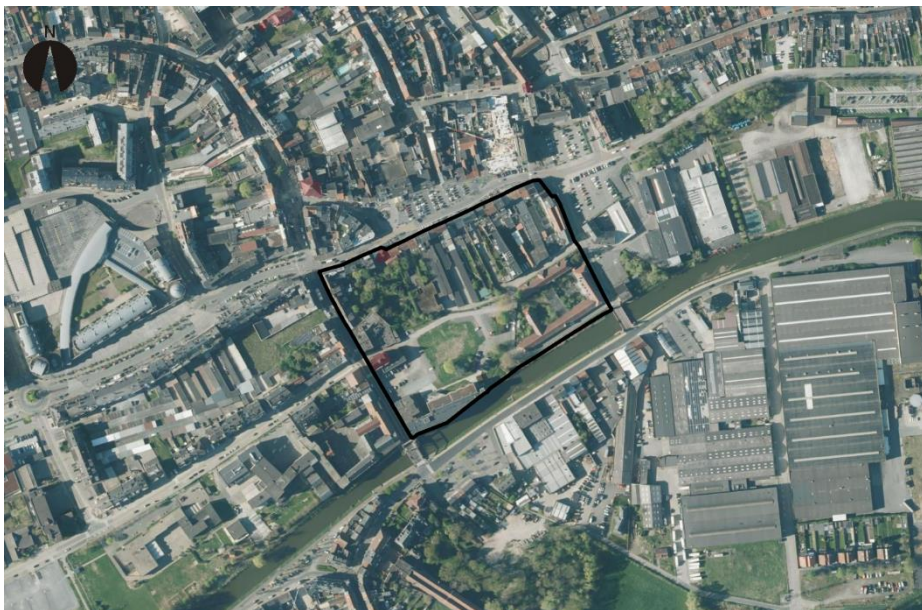
Het plangebied maakte geen deel uit van de vastgestelde inventaris van de landschapsrelictten (voorheen aangeduide ankerplaatsen).

Het plangebied is grotendeels onderdeel van een vastgestelde archeologische zone, met name de Historische stadskern van Ninove (ID11910).

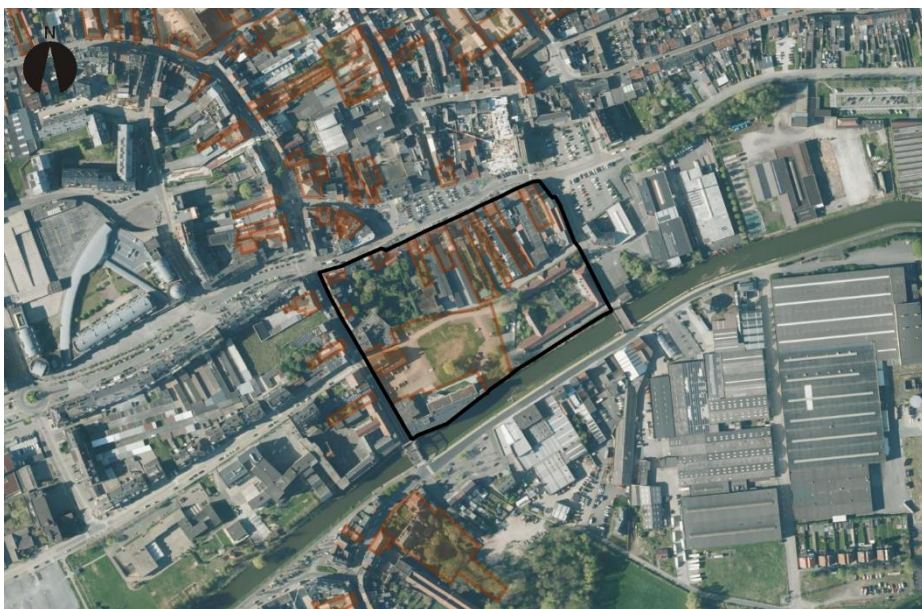
Beschermde cultuurhistorische landschappen (bron: Geopunt Vlaanderen)



Beschermde monumenten (bron: Geopunt Vlaanderen)



Inventaris bouwkundig erfgoed (bron: Geopunt Vlaanderen)



Vastgestelde archeologische zones (bron: Geopunt Vlaanderen)



11.6.4.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap		
<ul style="list-style-type: none"> • Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> – Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? – Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? – Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> • Uitzicht Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> – Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv. gebouwen) of infrastructures (zoals wegen, masten, turbines)? 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Mogelijkheden voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik)?

Bouwkundig erfgoed

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:
 - Afbraak van bouwkundig erfgoed?
 - Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning, ... van het erfgoed mogelijk verdwijnt?
 - Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuur aanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed?

Archeologie

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:
 - Werkzaamheden die gevaar gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)?
 - Permanente veranderingen in de grondwatertafel?
 - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein?

Landschap

Het plan voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermten, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten of heggen. Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoedwaarde worden dan ook niet verwacht.

Door de ontwikkelingen binnen het plangebied is een invloed op het landschapsuitzicht onvermijdelijk. Het plan heeft wel aandacht voor de belangrijkste zichtlijnen binnen het plangebied (o.a. vanaf de Graanmarkt richting Dender) en de meest waardevolle groene landschapselementen (o.a. belangrijke hoogstammige bomen). Sowieso zijn er binnen het plangebied reeds vele (menselijke) verstoringen van het landschap aanwezig. Het plan tracht een positieve bijdrage te leveren aan deze verstoringen door de openheid van het binnengebied te vrijwaren en waar mogelijk doorsteken te realiseren naar de directe omgeving. Aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht worden dan ook niet verwacht.

Bouwkundig erfgoed

Het plan voorziet in de sloop van twee stadswoningen die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (Graanmarkt 23-25). De ensemble- en contextwaarde van dit bouwkundig erfgoed als deel van de Graanmarkt is reeds verstoord in de huidige situatie. De gebouwen vertonen nog slechts een beperkte visueel-ruimtelijke samenhang met de omgeving van de Graanmarkt en het bouwkundig erfgoed heeft eveneens slechts een beperkte relatie op stedenbouwkundig of esthetisch vlak met zijn directe omgeving. De effecten ten gevolge van dit planvoornemen zijn eigen aan stedelijke ontwikkeling binnen bebouwde gebieden maar zijn niet aanzienlijk.

Op de andere locaties met bouwkundig erfgoed voorziet het plan in specifieke bestemmingen of voorschriften waarbinnen de erfgoedwaarde van het bouwkundig erfgoed dat is beschreven in de inventaris moet worden behouden en zal geherwaardeerd worden in de toekomstige ontwikkelingen. Zo wordt een deel van de Kaaischool bewaard en krijgt deze een nieuwe functie. Om de prominente plaats en de erfgoedwaarde van de Hospitaalkapel te benadrukken, worden de bouwlijn en het gabarit van de gebouwen links en rechts van de Hospitaalkapel aangepast (opgeschoven bouwlijn en teruggetrokken bouwlagen). Tot slot krijgt ook Huis Doremont een prominente plaats in het plan, waarbij twee opties mogelijk blijven, met name het vrijzetten of het inkapselen van het gebouw. Op deze wijze draagt het plan bij aan het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

Archeologie

Een gedeelte van het plangebied maakt deel uit van een vastgestelde archeologische zone en kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het plan is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld. Zowel uit het reeds uitgevoerde archeologisch vooronderzoek van de Hospitaalkapel als uit de archeologienota voor de Kaaischoolsite, bleek alvast dat deze twee zones een eerder lage archeologische waarde toegekend kregen.

De snellere verplichting tot archeologisch vooronderzoek binnen de vastgestelde archeologische zones is reeds geregeld binnen de geldende regelgeving, waardoor er geen aanzienlijke effecten worden verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

11.6.5 Mens - mobiliteit

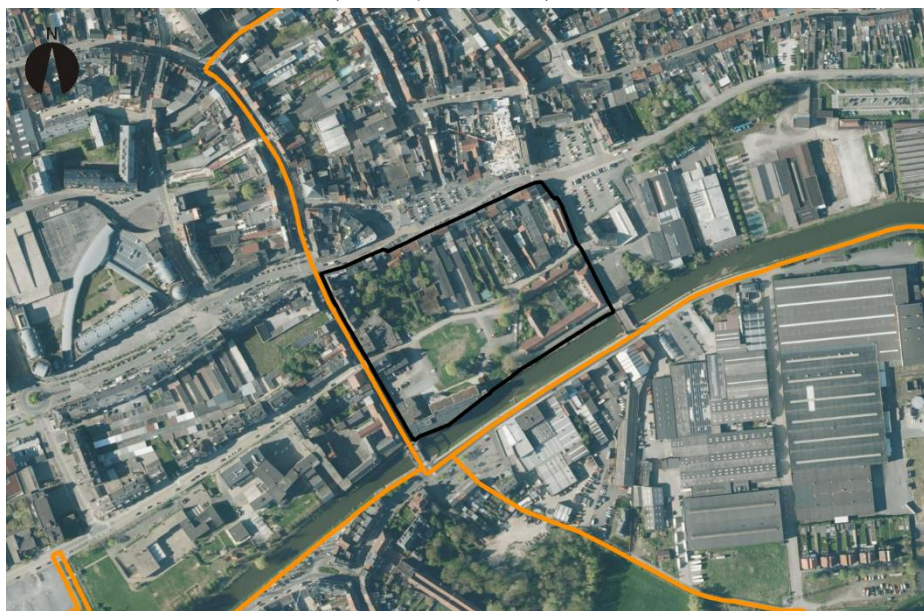
11.6.5.1 Referentiesituatie

De ontsluiting van het plangebied is mogelijk via drie naastliggende wegen aan de randen van het plangebied: de Burchtstraat, de Graanmarkt en de Oude Kaai. Doorheen het plangebied loopt slechts één bestaande straat, de Kaaischoolstraat.

Vandaag lopen er geen voetwegen meer door het plangebied. Vroeger liep voetweg nr. 83 langs de zuidelijke grens van het plangebied. Voetweg nr. 86 liep net naast de oostelijke grens van het plangebied.

De site is vlot bereikbaar voor fietsers en wandelaars. Het plangebied is gelegen langsheen twee verbindingswegen van het recreatieve fietsknooppuntnetwerk en ligt langs het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: Geopunt Vlaanderen)



De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is goed.

Langsheen de Graanmarkt is een bushalte beschikbaar met verbindingen naar onder andere Aalst, Denderleeuw, Denderhoutem, Brakel en Leerbeek. Verderop in het centrum, bij de

kruising van de Centrumlaan en de Bevrijdingslaan, zijn er verschillende buslijnen richting Dilbeek, Drogenbus en Brussel.

Het treinstation van Ninove is gelegen op zo'n 700m wandelafstand vanaf het plangebied. Van hieruit zijn verschillende treinverbindingen beschikbaar richting Denderleeuw, Geraardsbergen, Brussel en Gent.

Een deel van het plangebied, ter hoogte van de Hospitaalkapel, het Sociaal Huis en de Kaaischoolstraat, is in gebruik als stadsparking. In een deel van de Kaaischoolstraat zijn ook een aantal plaatsen voor langsparkeren. De publieke parkeer capaciteit in het plangebied bedraagt in totaal ongeveer 120 parkeerplaatsen. In de omgeving bevinden zich nog een aantal andere publieke parkings, waaronder de Graanmarkt, Clément Behnplein en de Mallaard.

11.6.5.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - mobiliteit	Ja	Nee
• Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Het plan heeft weinig tot geen effect op het bereikbaarheidsprofiel van het gebied. De bestaande ontsluitingswegen voor het gemotoriseerd verkeer blijven de Burchtstraat, de Graanmarkt en de Oude Kaai. De Kaaischoolstraat, die door het gebied loopt, wordt wel deels gesupprimeerd in functie van de Inghelant-tuin.

Het plan heeft geen directe invloed op het aanbod aan openbaar vervoer, maar blijft op wandelafstand wel goed bereikbaar met zowel bus als trein.

Het plan zet wel in op een betere bereikbaarheid en doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer. Naast een centrale as voor fietsers en voetgangers tussen de Burchtstraat en de Oude Kaai, worden ook verschillende verbindingen voorzien die aansluiting geven richting Graanmarkt en richting de Dender.

De nieuwe ontwikkelingen brengen een bijkomende verkeersgeneratie met zich mee. In totaal gaat het om 27 woningen (maisonnettes), 119 appartementen, 34 lofts en 17 zelfstandige woon-eenheden met beperkte zorgvoorzieningen (assistentiewoningen of zorgstudio's). Daarnaast wordt ook nog een aantal tertiaire functies voorzien (horeca, handel, diensten). De verkeersgeneratie (productie en attractie) van deze functies wordt ingeschat op basis van de kencijfers van

CROW⁷. Gelet op de ligging van het plangebied wordt voor de berekening uitgegaan van de kencijfers voor een centrum en een sterke stedelijkheidsgraad.

Voor de woonfunctie wordt de bijkomende verkeersgeneratie geraamd op ongeveer 934 voertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Type	Aantal (wo)	Verkeersgeneratie (per wo)	Totaal
Woning	27	6,2	167,4
Appartement	119	4,5	535,5
Loft	34	6,2	210,8
Zorgwoning	17	1,2	20,4

Voor de tertiaire functies wordt de bijkomende verkeersgeneratie geraamd op ongeveer 311 voertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag.

Type	Aantal (BVO)	Verkeersgeneratie (per 100m ² BVO)	Totaal
Horeca	1.000	8,0	80,0
Kinderdagverblijf	200	24,9	49,8
Handel in binnenstad	600	30,8	184,8

De totale bijkomende verkeersgeneratie op basis van CROW bedraagt ongeveer 1.245 voertuigbewegingen, gespreid over een gemiddelde weekdag. Hierbij wordt opgemerkt dat met de nieuwe ontwikkelingen ook een aantal bestaande gebouwen en activiteiten verdwijnen die bijdragen aan de huidige verkeersgeneratie. Dit betreft onder meer een aantal woningen aan de Graanmarkt en een handelszaak en appartementen in de Burchtstraat.

De cijfers van CROW zijn trendcijfers. Dit betekent dat wordt uitgegaan van het feit dat het huidige sterk auto-georiënteerd gedrag zich in de toekomst verderzet. Dit stadsdeel heeft echter een zeer sterk ontwikkeld aanbod van mobiliteitsalternatieven en is voor de binnenstad de uitgelezen plek om werk te maken van de modal shift. Dit houdt in dat geen auto-aantrekkingsvisie wordt gehanteerd, maar een visie die de modal shift beoogd. Deze modal shift wordt onder andere gerealiseerd door een verplicht verhoogd aanbod fietsstalplaatsen, een verlaagde parkeernorm per toekomstige woning (zie verder), het meervoudig gebruik van parkeerplaatsen, het ontraden van autoverkeer en op lange termijn een beperking van het aanbod publieke parkings. Dit zal zorgen voor milderende effecten ten aanzien van CROW-aannames waardoor in alle

redelijkheid kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten op vlak van verkeersgeneratie worden verwacht

Gelet op het feit dat er, buiten de verkeersproblematiek eigen aan een stedelijke omgeving, geen verkeersafwikkelingsproblemen of problemen met de verkeersleefbaarheid en -veiligheid gekend zijn in de omgeving van het plangebied, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is en het plan de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen niet in het gedrang brengt.

Voor de inschatting van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de stedelijke verordening aangaande parkeerplaatsen van de stad Ninove⁸. Deze verordening is weliswaar niet goedgekeurd, maar biedt wel een goede leidraad. De verordening deelt het grondgebied van Ninove op in A-, B- en C-straten. Gelet op het feit dat dit een centrumgericht plan is, laten we het plangebied volledig vallen onder de toepassing van de A-straten.

Voor de woonfunctie worden volgende normen voor auto's gehanteerd:

- Woningen, appartementen en lofts: 1 parkeerplaats per woonentiteit;
- Assistentiewoningen, zorgstudio's: parkeerplaats per 3 woonentiteiten, vermeerderd met 1 parkeerplaats per 10 woonentiteiten

Rekening houdend met deze normen bedraagt de bijkomende parkeerbehoefte 187 parkeerplaatsen, waarvan 7 parkeerplaatsen in functie van de assistentiewoningen en zorgstudio's.

Het plan voorziet zowel in de zone ontwikkeling Graanmarkt (3A), de zone ontwikkeling Kaaischool (3B) als de zone ontwikkeling Burchtstraat (3C) (half)ondergrondse parkings in functie van de toekomstige bewoners. Vanuit ontwerpend onderzoek werd de volgende parkeercapaciteit voor deze parkings bepaald:

- Zone ontwikkeling Graanmarkt (bouwblok 3, 4 en 5): 134 parkeerplaatsen
 - Bouwblok 5: 100 parkeerplaatsen
 - Bouwblok 3 en 4: 34 parkeerplaatsen
- Zone ontwikkeling Kaaischool (bouwblok 2): 80 parkeerplaatsen
- Zone ontwikkeling Burchtstraat (bouwblok 1): 30 parkeerplaatsen

Het plan voorziet een totaal parkeeraanbod van 244 parkeerplaatsen. Ten opzichte van de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen omvat het plan omvat dus een bijkomend aanbod van 57 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen ingezet worden ten behoeve van een publiek parkeeraanbod. De bestaande publieke parkeercapaciteit zal dus met ongeveer de helft

⁷ CROW, 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), 2018.

⁸ Stad Ninove, 'Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg', 2016.

verminderen. Het is een bewuste keuze om het parkeeraanbod voor auto's niet te maximaliseren, maar daarentegen alternatieve vervoersmodi (fiets, openbaar vervoer, ...) te stimuleren en geen aantrekkingsbeleid te voeren voor auto's.

Wat betreft stalplaatsen voor fietsen gaat het plan globaal uit van 2 stalplaatsen per woonentiteit voor de woonfunctie. Dit betekent dat ongeveer 394 stalplaatsen moeten voorzien worden.

Voor tertiaire functies bedraagt de norm eveneens 2 stalplaatsen per 50m² BVO. Op een totaal van ongeveer 2.900m² BVO aan tertiaire functies betekent dit dat ongeveer 58 stalplaatsen moeten voorzien worden.

Het plan voorziet, verspreid over het plangebied, voldoende private en publieke stalplaatsen voor fietsen onder de vorm van (overdekte) fietsstalplaatsen, inclusief voor buitenmaatse fietsen en oplaadpunten.



Rekening houdend met de bovenstaande elementen kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten op mobiliteit worden verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens - mobiliteit te verwachten zijn.

11.6.6 Mens - ruimtelijke aspecten

11.6.6.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is het gewestplan van toepassing en omvat de bestemmingen woongebied, woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Hiervoor verwijzen we ook naar het overzicht van de bestemmingswijzigingen onder titel 11.3.3 van de startnota. Dit overzicht geeft een vergelijking tussen de referentiesituatie (feitelijke toestand en juridische toestand) en de nieuwe of geplande situatie die door het plan ontstaat.

Het plangebied is niet gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

11.6.6.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - ruimtelijke aspecten	Ja	Nee
Ruimtegebruik		
• Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtebeleving		
• Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ruimtegebruik

Vandaag is de omgeving van de Inghelantsite een omgeving met een eerder beperkte kwaliteit. Er is een gebrek aan samenhang, ruimtelijke fragmentatie, veel residueel gebruik, De publieke ruimte is op veel plaatsen ondermaats en sterk versteend. Er is weinig tot geen publiek groen aanwezig. Het is kortom een omgeving die toe is aan een herontwikkeling en een gebied

waar een kwaliteitsinjectie nodig is. Het plan wenst de contouren vast te leggen waarbinnen de verdere ontwikkeling van de Inghelantsite op een kwalitatieve manier kan verweven worden met de huidige omgeving.

De Inghelantsite is een gebied met een goede multimodale bereikbaarheid. Het is dan ook logisch om hier enige verdichting gekoppeld aan kwaliteitsverbeteringen toe te laten. De wijze van verdichting wordt in de startnota uitvoerig toegelicht.

Het plan geeft uitvoering aan het GRS, meer bepaald de bindende bepaling nr. 17 met betrekking tot het strategisch project voor de voormalige OCMW-site. Het plan is in overeenstemming met het principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS. Zo wordt het plangebied binnen de gewenste nederzittingsstructuur naar voren geschoven voor reconversie. Verder worden ook een aantal ontwikkelingsperspectieven beschreven als uitwerking van de Dender als slagader voor vernieuwende stedelijke projecten, onder meer de mogelijkheid om een groene binnenruimte te creëren ter hoogte van de voormalige OCMW-gebouwen en een rustige plek te voorzien aan de Dender.

Ruimtebeleving

Het plan voorziet de vervanging van (leegstaande) oude gebouwen door een kwalitatieve invulling. De nieuwe ontwikkelingen binnen de Inghelantsite zullen een veel positievere visuele belevingswaarde hebben, aangezien de oude bebouwing en verharding vervangen worden door nieuwe (woon)gebouwen, in combinatie met onverharde en groene publieke ruimte. Bovendien voorziet het plan een groenblauwe dooradering, voldoende ruimte voor langzaam verkeer en een binding met de Dender.

De ontwikkelingen die het plan voorziet beogen dus een kwaliteitswinst voor het gebied als geheel. De gewijzigde ruimtebeleving wordt bewust en gewild mogelijk gemaakt door het plan en zal een positief effect hebben op het ruimtegebruik en de ruimtebeleving.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens - ruimtelijke aspecten te verwachten zijn. De verwachting is dat een herontwikkeling van de Inghelantsite voor een potentieel positief effect kan zorgen op het ruimtegebruik en de ruimtebeleving.

11.6.7 Mens - gezondheid en veiligheid

11.6.7.1 Referentiesituatie

Het plangebied omvat grotendeels een woonfunctie en er is een woonzorgcentrum (serviceflats) aanwezig.

Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

11.6.7.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
Gezondheid		
• Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)? (zie tevens discipline mobiliteit)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, in functie van veiligheid op bedrijfsterreinen)? (zie tevens discipline biodiversiteit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheid		
• RVR-toets uitgevoerd?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructures (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Gezondheid

Het plan en de emissies die gepaard gaan met de bijkomende verkeersbewegingen zijn niet van dien aard zijn dat ze resulteren in een negatief effect op de gezondheid.

Voor de verlichting van het publiek toegankelijk domein kunnen randvoorwaarden worden voorzien naar hoogte en plaatsing om storende effecten te vermijden.

Het plan voorziet het behoud van de woonfunctie en de serviceflats. Het plan genereert geen hinder op vlak van geur en licht. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

Veiligheid

Voor de RVR-toets verwijzen we naar titel 12 van de startnota. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het plan uitgesloten. Uit de RVR-toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval en dat de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten.

Het plan voorziet geen wijziging in de aanwezigheid van of het toelaten van risicovolle installaties waardoor de omwonenden (en/of werknemers van de bedrijven) niet kunnen blootgesteld worden aan de risico's die zijn verbonden aan dergelijke bedrijven.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens - gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

11.6.8 Geluid

11.6.8.1 Referentiesituatie

Het plangebied ligt niet binnen een zone met geluidsbelasting vanuit belangrijke wegen, spoorwegen of luchthavens.

De voornaamste geluidsbron binnen het plangebied is afkomstig van het lokale wegverkeer. Met name de Graanmarkt en Burchtstraat genereren geluidsbelasting (tussen 60-65dB), maar dit is aanvaardbaar binnen de stedelijke omgeving.

Geluidsbelasting wegverkeer 2018, etmaal - Lden (bron: Geopunt Vlaanderen)



11.6.8.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Geluid

Ja

Nee

- Genereert het plan bijkomende geluidsemissies (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)?

Het plan heeft geen betrekking op activiteiten die permanente, overdreven geluidsoverlast veroorzaken. Er zijn momenteel geen klachten van geluidshinder bekend. Bovendien is er een bestaande geluidsbelasting in de omgeving vanwege het omliggende wegverkeer. De eventuele bijkomende geluidshinder van het plan (door toename van verkeer) is verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige toestand.

Er wordt wel een tijdelijke geluidshinder verwacht bij de aanleg van de infrastructuur en de realisatie van nieuwe gebouwen. Het geluid en de trillingen die worden veroorzaakt door deze werken kunnen worden beëindigd binnen een redelijke termijn. De werkzaamheden zullen grotendeels overdag plaatsvinden en tijdens de werkweek. Aanzienlijke effecten ten aanzien van geluid worden niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline geluid te verwachten zijn.

11.6.9 Lucht

11.6.9.1 Referentiesituatie

Fijn stof bestaat uit zeer kleine deeltjes die aanwezig zijn in de lucht. Hiervoor gebruiken we als maatstaf PM_{2.5}, wat staat voor deeltjes die kleiner zijn dan 2,5 micrometer. Uit de gegevens van IRCEL wordt voor het plangebied een fijn stof- of PM_{2.5}-jaargemiddelde (2021) van 8-10 µg/m³ aangegeven. De EU-grenswaarde ligt op 20 µg/m³ op jaarbasis. De kaarten met het jaargemiddelde voor fijn stof tonen een goede luchtkwaliteit voor het plangebied en de omgeving.

Stikstofdioxide (NO₂) is een oxiderend gas dat irritatie van de luchtwegen kan veroorzaken. Verbrandingsprocessen ten gevolge van onder andere gemotoriseerd verkeer stoten voornamelijk NO uit. In de lucht wordt NO omgezet tot NO₂. De gegevens van IRCEL geven een stikstofdioxide- of NO₂-jaargemiddelde (2021) van 11-15 µg/m³ aan. De EU-grenswaarde ligt op 30 µg/m³ op jaarbasis. De kaarten met het jaargemiddelde voor stikstofdioxide tonen een goede luchtkwaliteit voor het plangebied en de omgeving.

De algemene luchtkwaliteit kan bijgevolg als goed worden beoordeeld.

In 2017 werd de algemene luchtkwaliteit nog gekwalificeerd als matig, zoals aangegeven in de Gebiedsdekkende kaart van de Gezondheid Effecten Screening score (GES) van de lokale luchtkwaliteit in Vlaanderen. De omliggende straten hebben echter een slechtere score, mede dankzij het autoverkeer. Hier wordt de algemene luchtkwaliteit aangegeven tussen onvoldoende en ruim onvoldoende.

GES-kaart luchtkwaliteit 2017 (bron: Geopunt Vlaanderen)



11.6.9.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Lucht

Ja Nee

- Genereert het plan bijkomende luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)?

Het plan en de emissies die gepaard gaan met de bijhorende verkeersbewegingen van de geplande ontwikkelingen zullen niet van dien aard zijn dat ze resulteren in een bijkomend negatief effect op de bestaande luchtkwaliteit in de omgeving. Bovendien wil het plan inzetten op alternatieven voor het autogebruik door het vlot bereikbaar en doorwaadbaar maken van het plangebied voor fietsers en voetgangers.

Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline lucht te verwachten zijn.

11.6.10 Klimaat

Effecten die we moeten bekijken vallen uiteen in 2 categorieën:

- Effecten van het plan op het klimaat;
- Effecten van het klimaat op het plan (of het project dat door het plan wordt gerealiseerd).

Mogelijke effecten van de eerste categorie werden reeds besproken. Voor deze effecten zal het plan over het algemeen nergens tot aanzienlijke negatieve effecten leiden.

Het gaat over volgende mogelijke effecten van het plan op het klimaat:

- Verharding (reeds behandeld);
- Grondwaterhuishouding en oppervlaktewater (reeds behandeld);
- Ruimte voor waterlopen (reeds behandeld);
- Biotoopverlies (reeds behandeld);
- Realiseren en behouden van groene gebieden (reeds behandeld);
- Duurzame mobiliteit (reeds behandeld);
- Lucht (reeds behandeld);
- Hitte-eilandeffecten: dit is nog niet expliciet behandeld en wordt hierna bij de effectbespreking besproken;
- Hernieuwbare energie: dit is nog niet expliciet behandeld, en wordt hierna bij de effectbespreking besproken.

Het gaat daarnaast over volgende effecten van het klimaat op het plan:

- Mogelijke hittestress: wordt hierna bij de effectbespreking besproken;
- Mogelijke pluviale overstromingen: wordt hierna bij de effectbespreking besproken aan de hand van de klimaatscenario's;
- Mogelijke fluviale overstromingen: wordt hierna bij de effectbespreking besproken aan de hand van de klimaatscenario's.

Hitte-eilandeffecten

Het hitte-eilandeffect is het fenomeen dat de temperatuur in een stedelijk gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijk gebied. De belangrijkste oorzaken van dit effect zijn de absorptie van zonlicht door de in de stad aanwezige donkere materialen en de relatief lage windsnelheden.

Het plangebied bestaat op dit moment uit een grote oppervlakte aan verharding. Het plan tracht deze verhardingsgraad te reduceren bij de heraanleg van het binnengebied waardoor het hitte-eilandeffect kan worden beperkt.

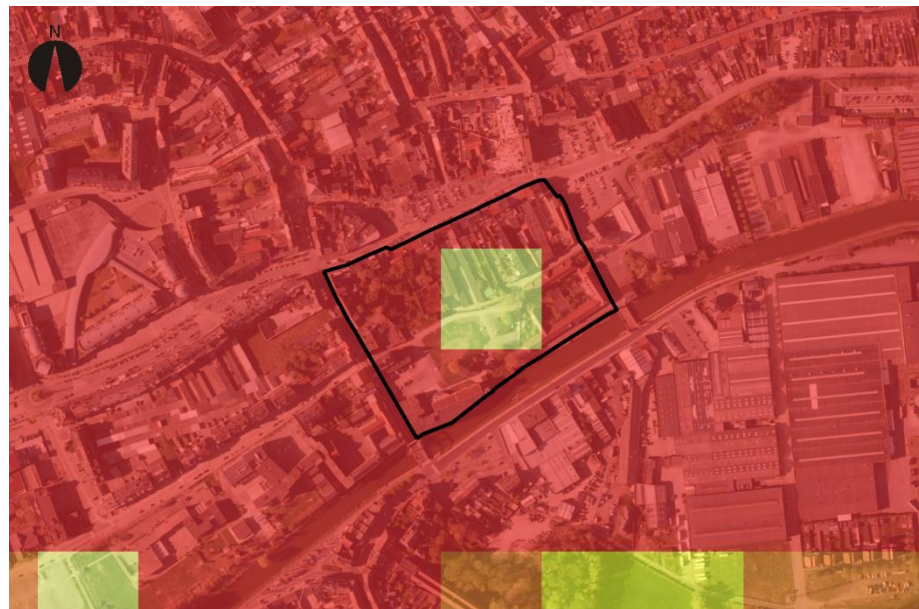
Hernieuwbare energie

Het plan wil alle kansen bieden om hernieuwbare energie in te zetten. Het zal bv. expliciet toelaten dat daken gebruikt kunnen worden voor groendaken, fotovoltaïsche installaties, zonnepanelen en gelijkaardige technieken. Er zullen daarnaast geen voorschriften opgenomen worden die inzake hernieuwbare energie beperkingen opleggen. Ook het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen wordt binnen het plan gestimuleerd.

Hittestress

Hittestress is een aandoening veroorzaakt door extreme hitte, die zich uit in diverse lichamelijke klachten, waarbij mensen en dieren warmte niet kwijt kunnen.

GES-kaart hittestress 2018 (bron: Geopunt Vlaanderen)



In 2018 werd de hittestress voor het plangebied gekwalificeerd als onvoldoende, zoals aangegeven in de Gebiedsdekkende kaart van de Gezondheid Effecten Screening score (GES) van hittestress in Vlaanderen. Uitgezonderd het binnengebied, kreeg de volledige omgeving een

score 6. Deze score (GES 6) komt overeen met minstens 60 hittegolfgaaddagen. De indicator hittegolfgaaddag (HGD) geeft aan waar en met hoeveel graden Celsius de drempelwaarden voor minimum en maximum temperaturen (respectievelijk 18,2°C en 29,6°C), aangegeven door de FOD Volksgezondheid, worden overschreden.

Het plan voorziet in bepaalde zones meer bebouwing dan er vandaag aanwezig is, maar daartegenover staat dat het plan in het volledige gebied de aanwezigheid van groene ruimtes bestendig en versterkt. Rondom gebouwen en in het publiek domein (pleinen, parkeerplaatsen, ...) zal gestreefd worden naar een minimum aan verhardingen. Door meer groen te voorzien is er ruimte voor waterberging en daalt de kans op hittestress.

Pluviale overstromingen

Bij verdere klimaatopwarming neemt de kans op pluviale (door intense neerslag) overstromingen toe. In de noordwestelijke hoek van het plangebied bevindt een zone met een middelgrote kans op pluviale overstromingen (middelgrote kans $\approx T100 \approx$ terugkeerperiode van ongeveer 100 jaar). Deze risicozone heeft betrekking op residentieel gebied.

Het plan helpt bij het realiseren van bijkomende groene ruimten en waterpartijen om te voorzien in voldoende infiltratie- en buffercapaciteit voor de opvang van hemelwater.

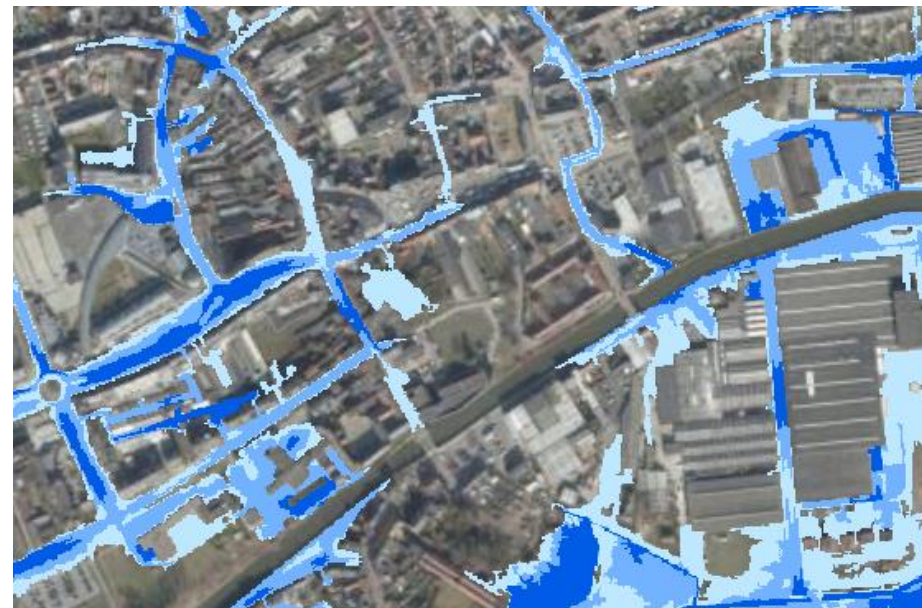
Fluviale overstromingen

Bij verdere klimaatopwarming neemt de kans op fluviale (vanuit waterlopen) overstromingen toe. Het plangebied grenst aan de Dender waardoor een aantal zones gelegen zijn in potentieel overstroombaar gebied. Deze risicozones hebben betrekking op residentieel gebied.

Het plan houdt rekening met een veranderend klimaat en mogelijke overstromingen vanaf de Dender. Er wordt in alle toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden met een middelgrote kans (T100) voor de stijging van het peil van de Dender tot 12,70m TAW. Alle ontwikkelingen dienen ook rekening te houden met voorschriften omtrent overstromingsvrij en -bestendig bouwen.

Het plan voorziet dat alle toegangen tot ondergrondse constructies (o.a. (half)ondergrondse parkings) boven het peil van 12,70m TAW gelegen zijn, zoals aangegeven in onderstaande figuren. Ook het gelijkvloers van nieuwe gebouwen dient boven dit peil gelegen te zijn. Tot slot wordt ook een keerwand langs de Dender voorzien met een hoogte van 12,80m TAW.

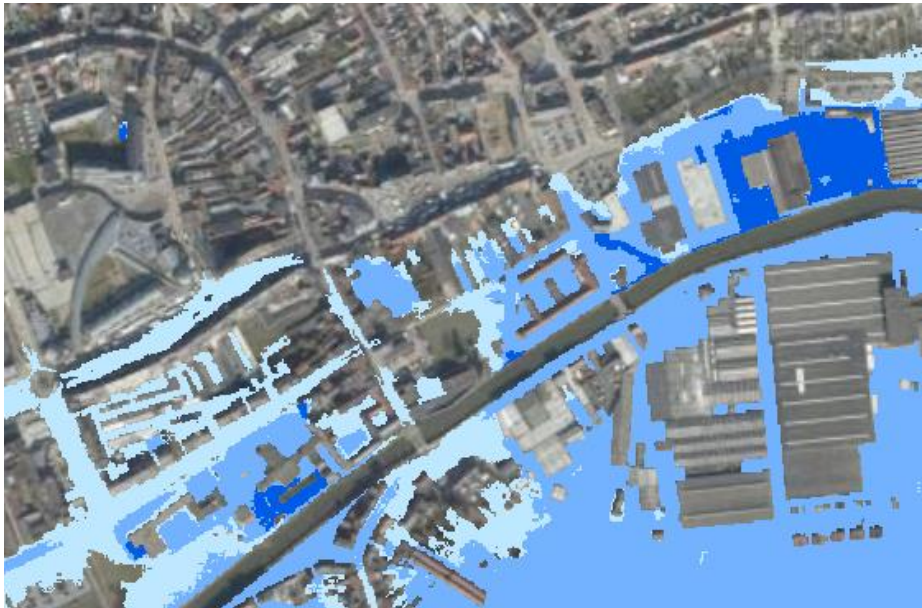
Overstroombaar gebied - toekomstig klimaat - pluviaal (bron: Waterinfo.be)



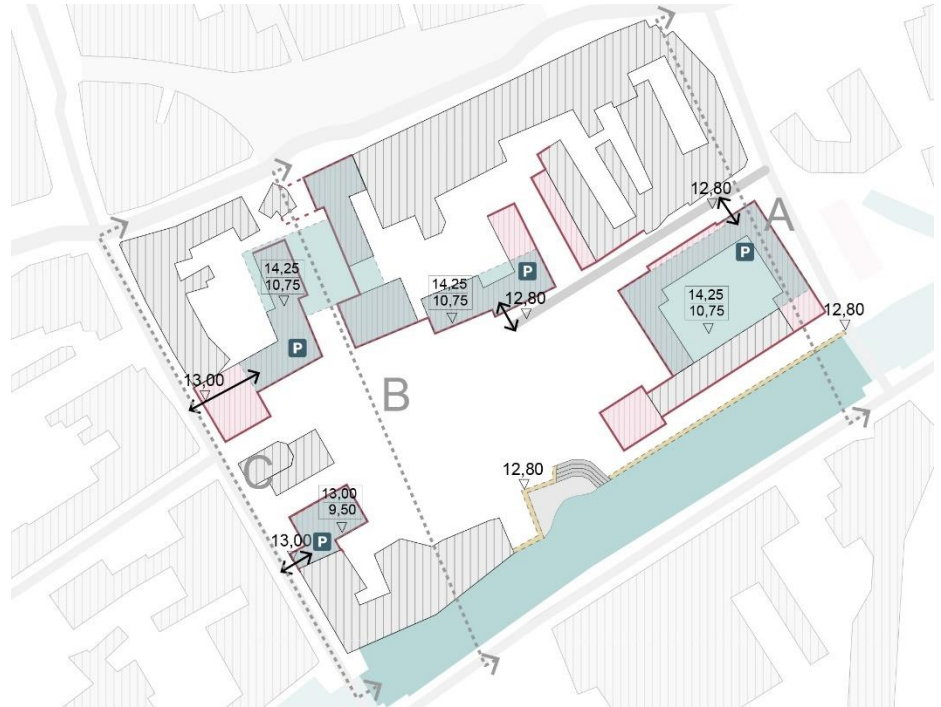
Globale risicokaart - toekomstig klimaat - middelgrote kans - pluviaal (bron: Waterinfo.be)

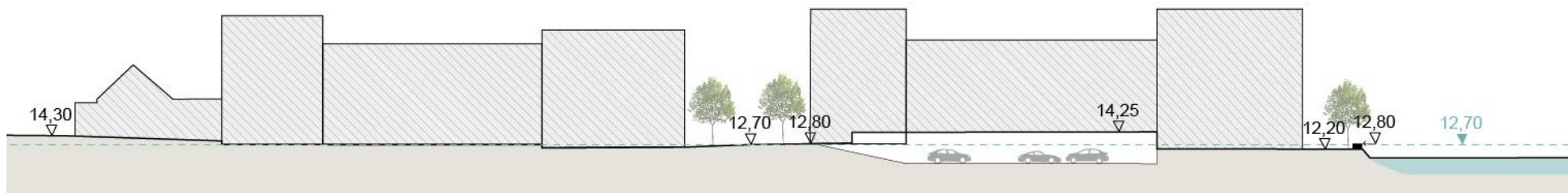


Overstroombaar gebied - toekomstig klimaat - fluviaal (bron: Waterinfo.be)

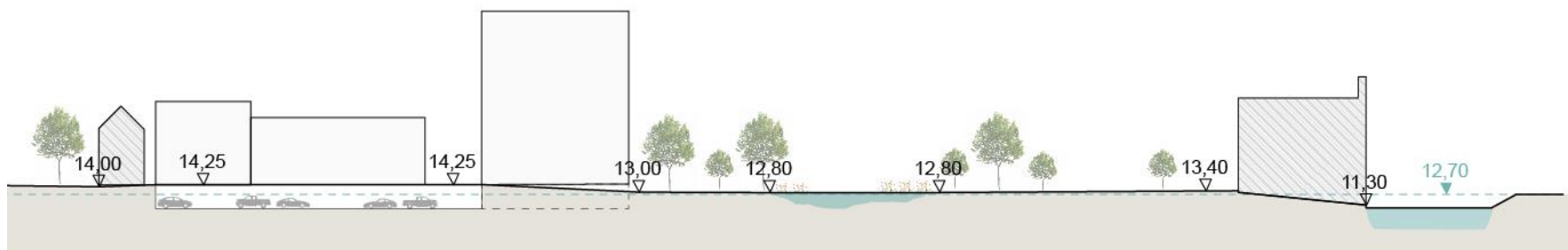


Globale risicokaart - toekomstig klimaat - middelgrote kans - fluviaal (bron: Waterinfo.be)

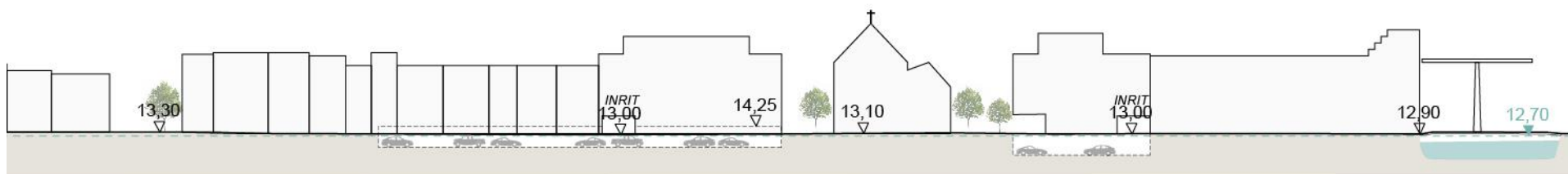




SNEDE A



SNEDE B



SNEDE C

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

11.7 Grensoverschrijdende effecten

Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven - en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden - en gelet op de afstand tot een lands- of gewestgrens, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke lands- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten zullen voordoen.

11.8 Conclusie

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan:

- betrekking heeft op de ruimtelijke ordening;
- een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project vermeld bijlage I, II of III van het BVR houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage van 10 december 2004 en wijzigingen (project-m.e.r.-besluit);
- het gebruik regelt van een klein gebied in een gemeentelijk planningsinitiatief;
- geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende milieudisciplines, zoals in titel 11.6 uitvoerig werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat voor het voorgenomen plan geen plan-MER dient te worden opgemaakt overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM.

12 ONDERZOEK TOT VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

12.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 26 januari 2007 het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage definitief goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid en werd van kracht op 29 juni 2007. Artikel 4.4.1. §2 van dit decreet bepaalt immers dat de Vlaamse regering de criteria moet vaststellen om te bepalen of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) bij een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP al dan niet vereist is. Op 17 februari 2017 wijzigde de Vlaamse Regering het besluit en werd de RVR-toets verplicht bij de opmaak van een RUP.

De VCRO voorziet dat in de startnota moet nagegaan worden of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Dit wordt nagegaan met behulp van de RVR-toets. Indien uit de RVR-toets blijkt dat het plan geen invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan moet RVR opgemaakt worden. De beslissing uit de RVR-toets kan onmiddellijk toegevoegd worden aan de startnota. Indien uit de RVR-toets blijkt dat het plan mogelijks een invloed heeft op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan dient het plan voorgelegd te worden aan het Team Externe Veiligheid die beslist of er voor het plan al dan niet een RVR dient opgemaakt te worden. Het Team Externe Veiligheid zal in dit geval lid worden van het planteam in functie van het op te maken RVR.

12.2 Onderzoek tot veiligheidsrapportage

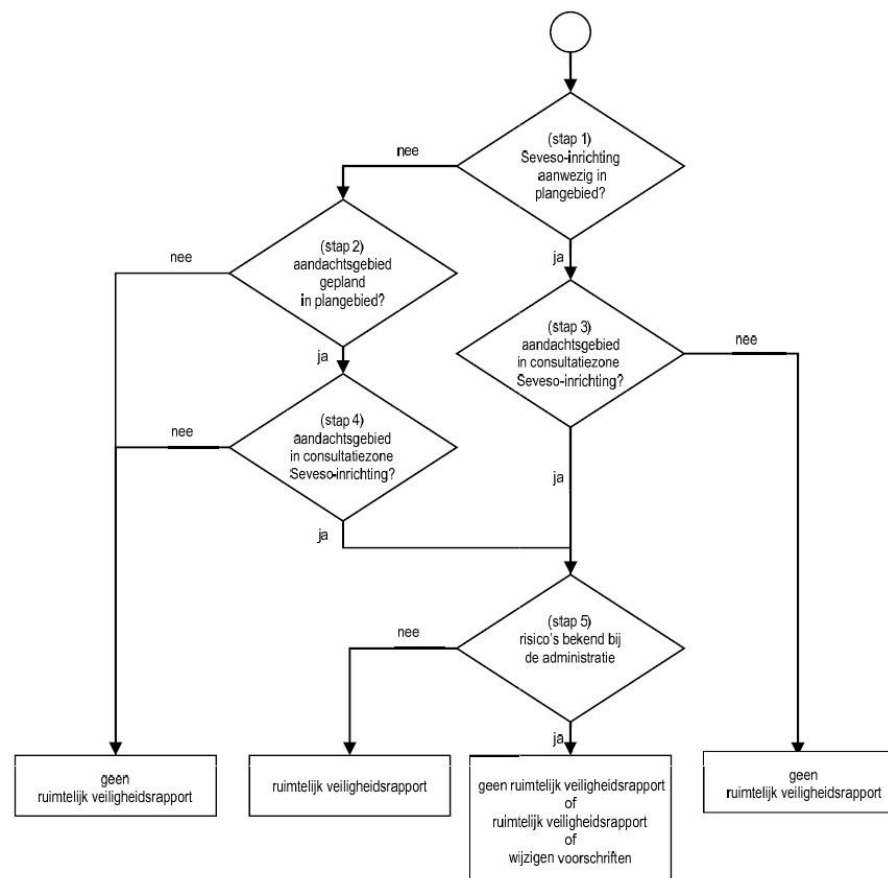
Wanneer een RUP een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat ruimtelijke ontwikkelingen de preventie van zware ongevallen of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang brengen. Het RVR onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

Het besluit van de Vlaamse Regering bevat in de vorm van een schema de criteria om te beslissen of bij een RUP effectief een RVR vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van een RUP bijzondere aandacht vragen:

- Ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, drukbezochte gebouwen, belangrijke transportassen, ...;
- Ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden, ...;
- Ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevaarbronnen.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingepland worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.



Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Ninove met als doelstelling een ruimtelijk en juridisch kader te bieden voor de herontwikkeling van de Inghelantsite, de voormalige OCMW-site.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria uit het bovenvermelde schema of beslissingsdiagram. De doorlopen RVR-toets (ref. RVR-AV-1768) geeft het volgende resultaat:

- Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied;
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing wordt besloten dat er geen RVR dient opgesteld te worden. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bv

Contact:

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2022-1440**

Versie: **Startnota - v5**

Publicatie: **december 2022**

Oprachtgever:

Stad Ninove

Centrumlaan 100, 9400 Ninove

Contact:

Catherine Van de Velde
Planoloog

Telefoon: 054 50 50 50

Email: ruimtelijke.ordening@ninove.be

[PLAN+ BV]

 *mensen en ideeën die inspireren*



info@plan-plus.be - 02 532 23 32 - Gemeenteplein 14 bus 12, 1730 Asse