

# INGHELANTSITE

---

## TUSSENSTAD MET TOEKOMST



RICHTNOTA februari 2021 - Inghelantsite - Ninove





in opdracht van



Alle ontwerpen, schetsen, afbeeldingen, plannen en ideeën opgenomen in dit document zijn auteursrechtelijk beschermd en de intellectuele eigendom van PLAN+ bvba. De ontwerper behoudt zijn auteursrechten inzonder de hele artistieke en intellectuele eigendoms waarde van de plannen, studies, voorontwerpen, teksten, schetsen, plannen, presentaties of enig ander document opgesteld door de ontwerper. Hij heeft het uitsluitend recht tot reproductie, onder welke vorm ook, én van de documenten én van het werk.

Plannen, documenten, schetsen, e.a. zowel digitaal als fysiek kunnen nooit overgedragen worden en blijven eigendom van de ontwerper en mogen zonder uitdrukkelijke toestemming niet verspreid worden of overgedragen worden aan derden of gebruikt worden voor de verdere ontwikkeling of commercialisatie van het bedoelde vastgoedproject. In voorkomend geval zal een schadevergoeding worden geëist ter grootte van de winstderving.

## 03 VOORAF

## 04 VERTEL

## 07 VAN VROEGER NAAR VANDAAG

## 13 VISIE

1. *Een attractieve waterkant die stad en rivier samenbrengt*
2. *Een royale stadstuin, met hoge verblijfs- en belevingswaarde*
3. *Slimme mobiliteit in een duurzame stad*
4. *De erfenis bepaalt wat we nieuw doen*
5. *De juiste activiteit op de juiste plek*
6. *Een stedelijk woonprogramma met structuur en samenhang*

## 35 VERDER

1. *Vertaal de groenbehoefte naar een groennorm.*
2. *Zorg voor maximaal comfort en veiligheid voor fietsers en voetgangers.*
3. *Pas een ambitieuze parkeernorm toe.*
4. *Zorg voor een verticaal stadsbeeld, pandgewijze opbouw met wisselende beukmaten en kroonlijsten.*
5. *Maak ruimte voor grondgebonden woningen 2.0.*
6. *Leg een basishoogte van 3 bouwlagen doorheen het hele plangebied vast met optoppingen op goed gekozen plaatsen.*

# VOORAF

Een stedelijke omgeving met toekomst moet mensen opnieuw aantrekken. Daarom werkt deze richtnota op een consistente manier rond de menselijke schaal.

## LEVEN

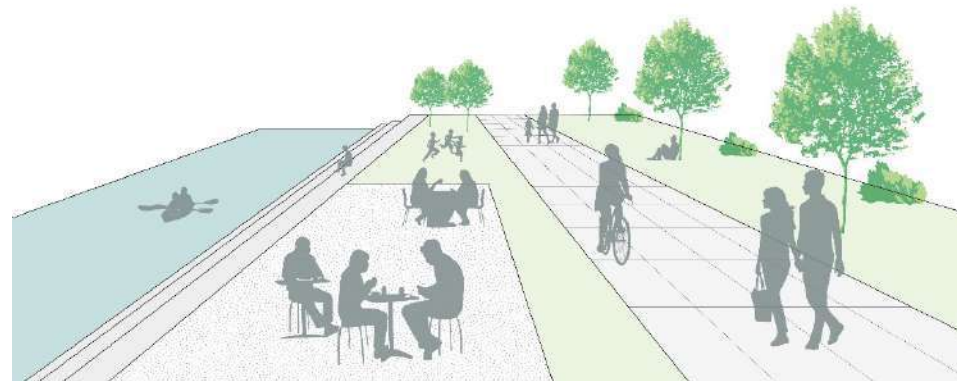
Prioritair wordt de omvang van het toekomstige **leven** op de Inghelantsite bepaald.



In het najaar van 2020 werd samen met een actieve groep participanten de basis gelegd voor deze richtnota. Deze richtnota geeft een aanzet tot de Ruimtelijke Uitvoeringsplannen waaraan de komende weken en maanden hard zal worden gewerkt, om de Inghelantsite een goed en gedragen juridisch ontwikkelingskader te geven.

## RUIMTE

Vervolgens wordt het programma uitgestippeld voor de stedelijke **ruimte** en structuur, gebaseerd op de gewenste wandel- en fietsverbindingen.



## BEBOUWING

Eenmaal de stedelijke ruimte en verbindingen uitgetekend zijn, kan de **bebouwing** zodanig worden ingeplant dat er een optimale consistentie ontstaat tussen leven, ruimte en bebouwing.



“

*Een tocht van duizend  
mijl begint bij één  
enkele stap*

”

*Lao Tzu*

VERTEL



Vooraleer te starten met de opmaak van het RUP willen we een functioneel en programmatorisch onderzoek voeren. Hiervoor hanteert PLAN+ zijn Innovatief Participatief Ontwerp Traject (IPOT). Het doel van dit traject is het uitwisselen van onderlinge visies en ideeën alsook de stakeholders uitnodigen om out-of-the-box te denken.

Met andere woorden: wij als ontwerper lieten **Ninove Vertellen** wat de Inghelantsite voor hen betekent of zou kunnen betekenen. Na de infomarkt (1 september 2020) werd een groep mensen samengesteld bestaande uit Ninovieters, handelaars en zelfstandigen, GECORO-leden, vertegenwoordiger van het Ninoofs bestuur en de stadsadministratie en ten slotte een aantal grondeigenaars of projectontwikkelaars.



In een eerste workshop kwamen de verwachtingen, bezorgdheden, noden en behoeften naar voor.



In een tweede workshop werd representatief beeldmateriaal via 'urban tinder' gezocht.



Tenslotte zijn er bilaterale besprekingen gevoerd rond verschillende belangen t.t.z. water-, erfgoed-, handels- en economische belangen, administratieve belangen en ontwikkelingsbelangen.



Dit Innovatief Participatief Ontwerp Traject legt de basis voor deze richtnota.

De richtnota is geen hoogdravend onleesbaar document, maar een wervende, beknopte bundel die met sprekende beelden die uit ogenschijnlijke tegenstellingen win-win oplossingen naar boven tracht te brengen.

*“ You can not escape  
the responsibility of  
tomorrow by evading  
it today. ”*

*Abraham Lincoln*

**V**AN VROEGER  
NAAR VANDAAG

## Verleden

### “VAN VERLOREN HOEK NAAR TUSSENSTAD”

*In 1555-1557 wordt door het stadsbestuur van Ninove een woning en grond aangekocht aan de achterzijde van de huidige Graanmarkt. Bedoeling is om hier een kaai te bouwen voor scheepvaart, die zo goederen kon verschepen van en naar Aalst. Deze plaats noemde men toen in de volksmond “Inghelant”, hetgeen “grasland” betekent. In de oudere tijden lag hier dus een grasland, aan de monding van de Beverbeek in de Dender. De kaai en omgeving heeft doorheen de tijd zijn naam behouden.*

De Inghelantsite is echter meer dan een “achterkant”. In dit hoofdstuk verkennen we de belangrijkste historische veranderingen die de site de afgelopen eeuwen heeft meegemaakt. Dit onderzoek leert ons niet alleen veel uit het verleden, maar kan ons ook een richting geven voor sommige toekomstige ontwikkelingen. De site kan zo ook uitgroeien van een verloren hoek naar een volwaardige tussenstad.

## Toekomst

18<sup>de</sup> EEUW  
“Grens tussen stad en Dender”

1777

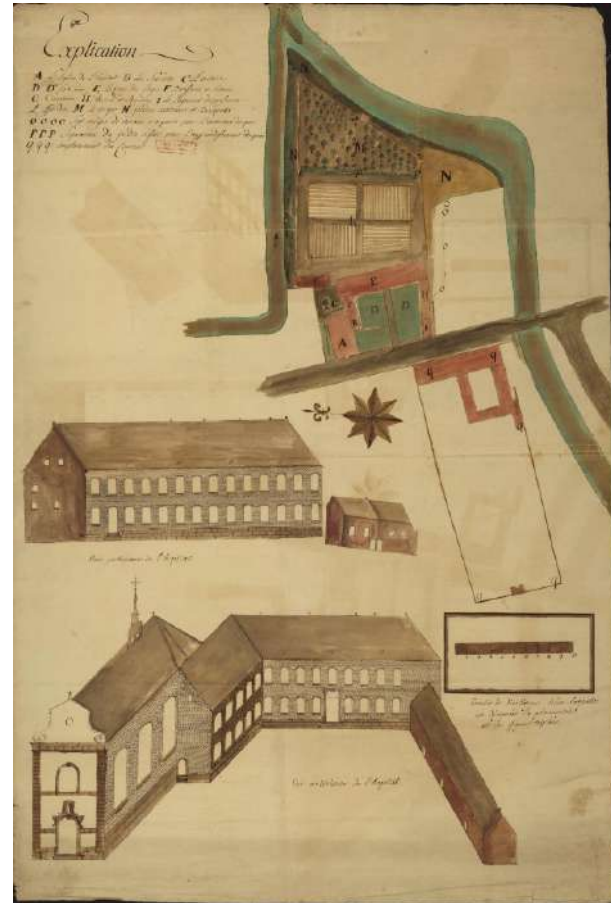
Ferraris-kaart  
Cartesius



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 van kapel en hospitaal met de tuin en gebouwen  
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<sup>de</sup> eeuw. De achterkant van het domein bestaat uit tuinen, boomgaard en bosjes.

19<sup>de</sup> EEUW  
“Het bestaande verbeteren”

1830

Kadasterkaart  
Cartesius



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

1845

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



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

## 20ste EEUW – EERSTE HELFT “Een stroomversnelling”

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<sup>de</sup> eeuw en heeft zelfs een aparte, hogergelegen voetgangersbrug.

1902

Foto Stedelijk hospitaal  
Made in Denderland –  
Stedelijk archief 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 –  
Stedelijk archief 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.

20ste EEUW 2de helft  
"Rationalisatie en schaalvergroting"

1939

NGI – Kaart  
Cartesius



De veranderingen in het gebied komen in een stroomversnelling op het einde van de 19<sup>de</sup> 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



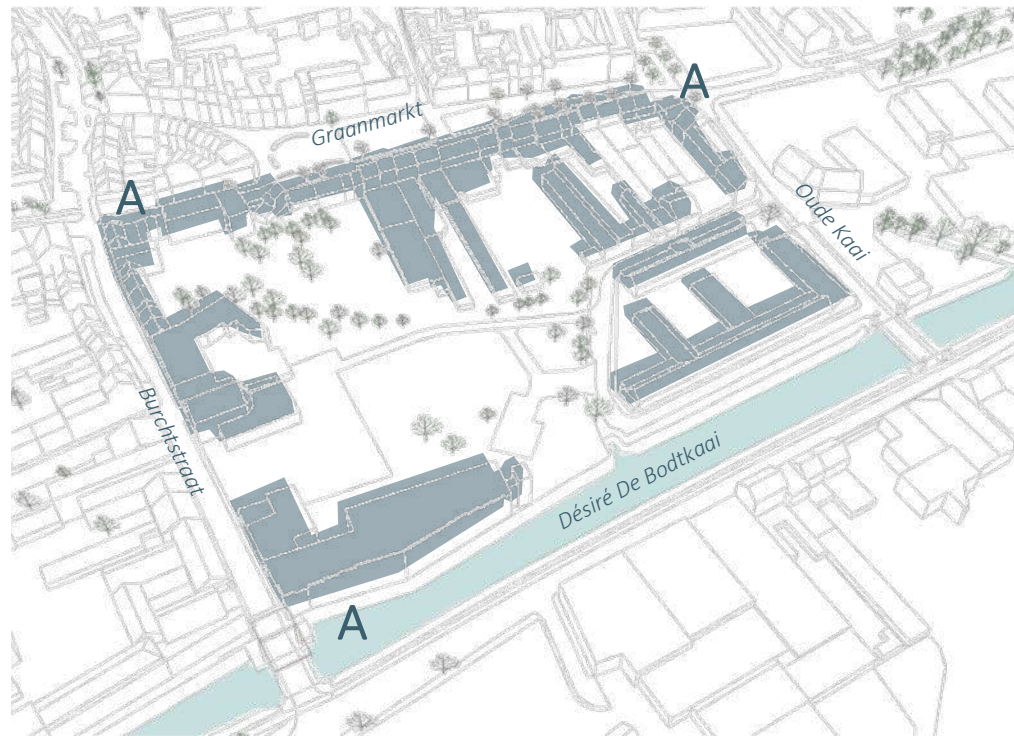
De latere OCMW-gebouwen werden in 2012 gesloopt. Enkel de kapel blijft bewaard. De omgeving wordt grotendeels gebruikt als (tijdelijke) parkeerplaats voor de stad.

# 21ste EEUW– HEDEN “En nu?”

2020

2021

Recente luchtfoto Inghelantsite  
Topomapviewer



De **binnenzijde van het bouwblok** (“D’ertusken”) zal vorm zal krijgen door de opmaak van het RUP. We kregen alvast nuttige inspiratie vanuit de workshops.

Het valt ons op dat het **openbaar domein zeer sterk auto gerelateerd is**. Bij wijze van boutade omschrijven we de plekken binnen en palend aan het RUP als ‘Wat een kwaliteitsvolle verblijfsplaats... als je een stilstaande wagen bent’.

Voor de aangeduide hoeken (A) van het gebied lijkt het erop dat **ruimtelijke ordening gekend is**. Met o.a. het sociaal huis en het nieuwe bouwproject ‘De Graanmarkt’ zijn referentiehoogte en -breedte voor deze plekken gekend.



**De Kaai(school)** roept nog veel vragen op. Kan het gebouw beschermd en opgewaardeerd worden? Komt het gebouw in aanmerking voor renovatie of is een nieuwbouw een betere optie?



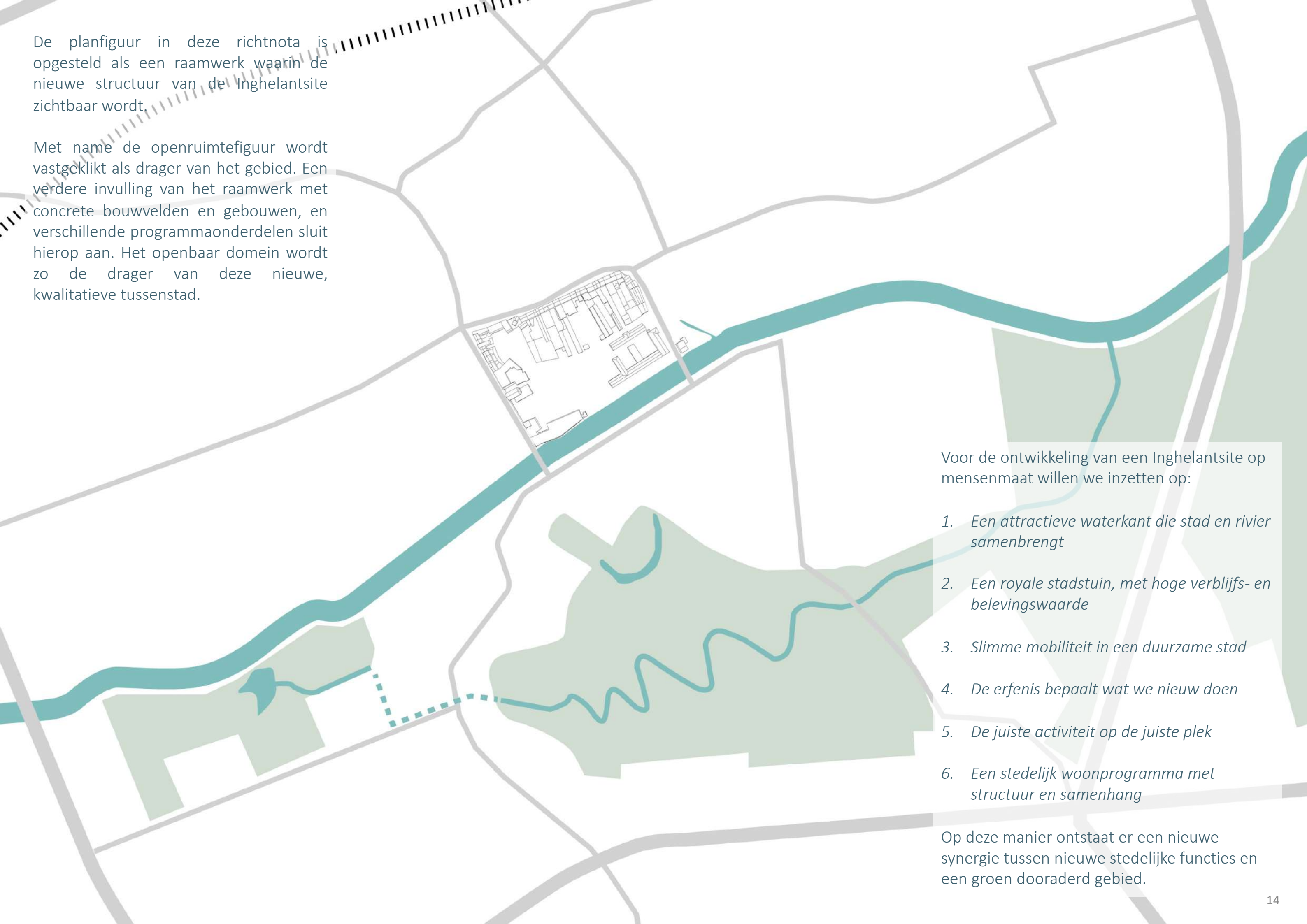
“

*Wees de verandering die  
je in de wereld  
wil zien gebeuren*

”

*Mahatma Gandhi*

VISIE



De planfiguur in deze richtnota is opgesteld als een raamwerk waarin de nieuwe structuur van de Inghelantsite zichtbaar wordt.

Met name de openruimtefiguur wordt vastgeklikt als drager van het gebied. Een verdere invulling van het raamwerk met concrete bouwvelden en gebouwen, en verschillende programmaonderdelen sluit hierop aan. Het openbaar domein wordt zo de drager van deze nieuwe, kwalitatieve tussenstad.

Voor de ontwikkeling van een Inghelantsite op mensenmaat willen we inzetten op:

1. *Een attractieve waterkant die stad en rivier samenbrengt*
2. *Een royale stadstuin, met hoge verblijfs- en belevingswaarde*
3. *Slimme mobiliteit in een duurzame stad*
4. *De erfenis bepaalt wat we nieuw doen*
5. *De juiste activiteit op de juiste plek*
6. *Een stedelijk woonprogramma met structuur en samenhang*

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

# #1

Een attractieve waterkant die stad en rivier samenbrengt



“De integratie van de **Dender** is voor elke groep belangrijk. Het **binnentrekken** van het water op de site en een wandelkade langs de Dender zijn enkele voorbeelden hoe de Dender kan geïntegreerd worden.”



**Admin:** “Er kunnen geen aanlegsteigers aangelegd worden tussen de 2 bruggen.”

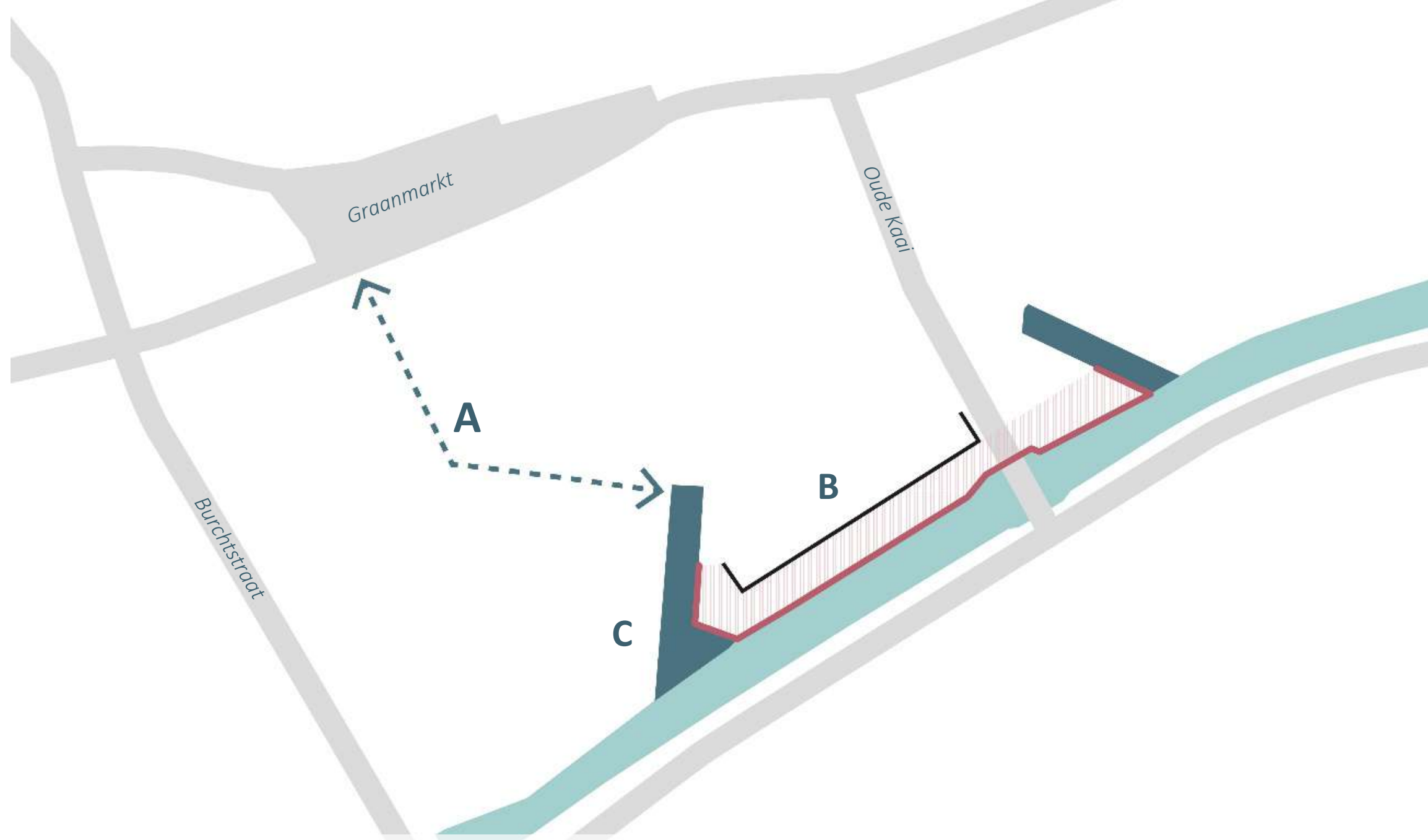
**Erfgoed:** “De Molendenderbedding zou als historisch element terug zichtbaar gemaakt moeten worden.”

**Water:** “De Burchtstraat wordt opnieuw ingericht en we zoeken nog infiltratieoppervlakte. Dit geldt ook voor alle toekomstige ontwikkelingen.”

**Economie:** “Restaurant, hotel of toch minstens overnachtingen zijn voor dit gebied passende activiteiten. Pure handel niet, die hoort op de graanmarkt.”



Het water heeft altijd een cruciale rol gespeeld in de geschiedenis van de Inghelantsite. Ook in de nieuwe toestand krijgt het een centrale rol. De bestaande Denderoever wordt opgewaardeerd en de oorspronkelijke rivierbedding wordt deels opnieuw opgelegd. Dit vernieuwde waterfront wordt vervolgens opgeladen met nieuwe functies. Op deze manier wordt het de nieuwe hotspot om te verblijven, ontspannen,... De ingekokerde Molendender vormt de inspiratie om een nieuwe link te maken tussen Graanmarkt en Dender.



**A**  
De historische *Molendender* wordt op een hedendaagse manier geherintroduceerd en maakt de verbinding tussen Graanmarkt en Dender. Het karakter kan ook evolueren, van stedelijk naar natuurlijk, waarbij er ruimte ontstaat voor waterinfiltratie.

**B**  
De *Kaai* wordt opgeladen met aangename zit- en verblijfsruimtes. Dit wordt een echte promenade langsheen het bestaande waterfront. Er kan gekozen worden voor een mineraal of meer natuurlijk karakter van de oever. Combinaties zijn uiteraard ook mogelijk.

**C**  
Deze historische *Dendermeanders* krijgen een hedendaags karakter waar er echt fysiek contact gemaakt kan worden met het water. Het gaat hier om een actievere beleving met het water in de vorm van water/zittrappen, plaats om te kajakken, drijvende kades, ...



Sint-Jansbeek Arnhem, Buro Poelmans Reesink



Sint-Jansbeek Arnhem, Buro Poelmans Reesink



Trehusrekka, transformasjon og bygulv, A-Lab



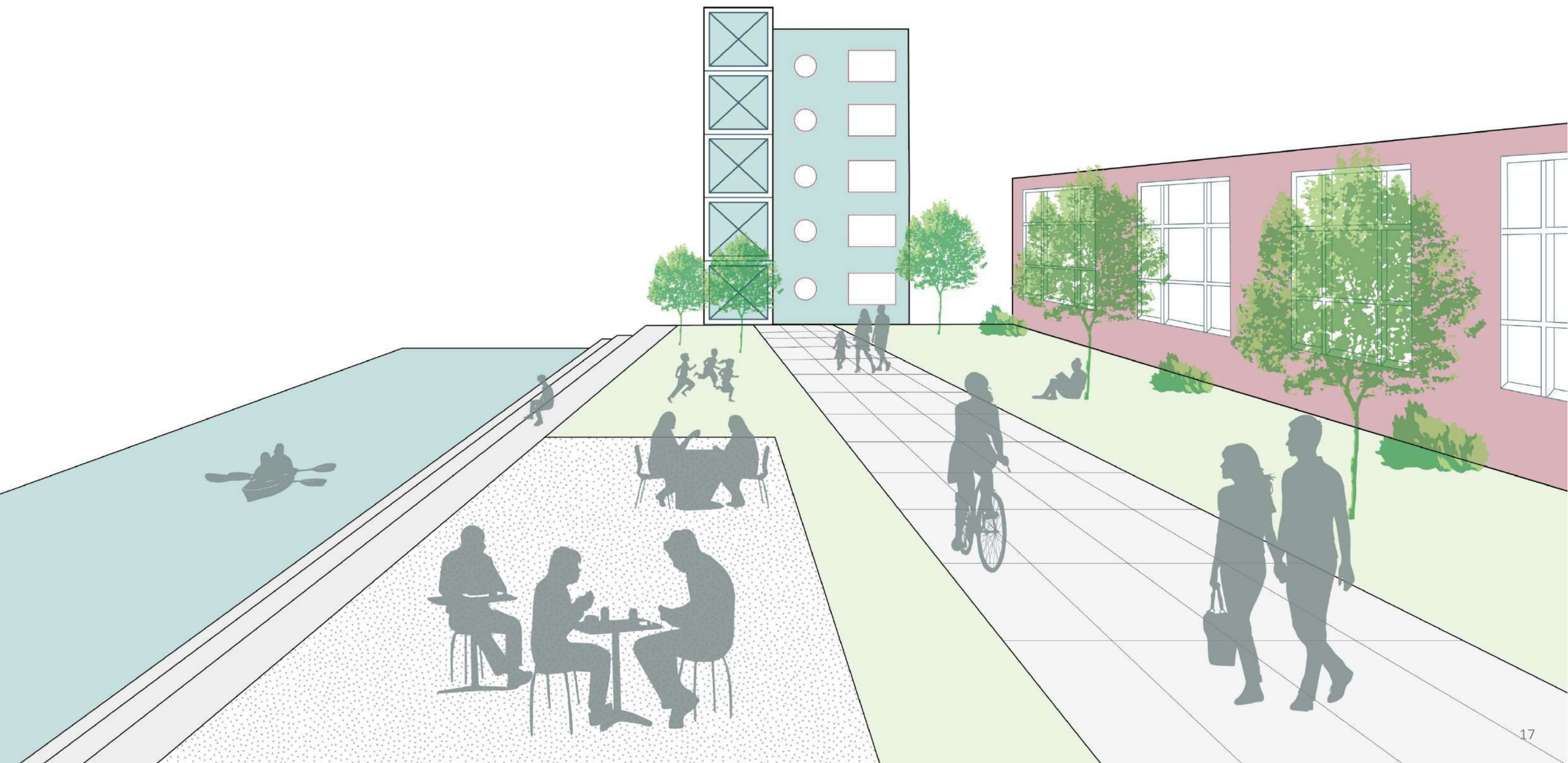
Verket i Mos, A-Lab



Dijleterrassen Leuven, Ontwerpbureau Pauwels



Trehusrekka, transformasjon og bygulv, A-Lab



# #2

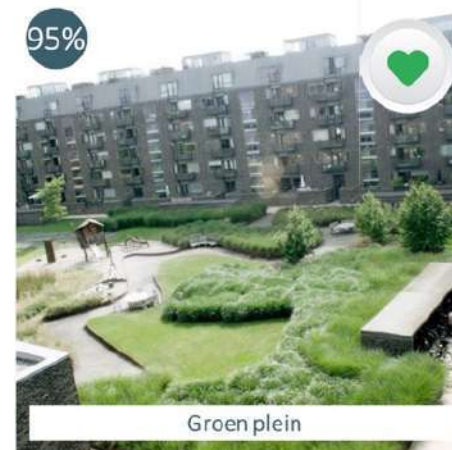
Een royale stadstuin,  
met hoge verblijfs- en belevingswaarde



“Er is een grote eensgezindheid wat betreft de open ruimte. Zo wil elke groep dat **de Inghelantsite een ontmoetingsplek wordt**. De meesten zien de Inghelantsite niet als een tweede park zoals dat reeds bestaat aan het stedelijk zwembad van Ninove maar zien het als een site waar andere functies kunnen en dit voor verschillende leeftijden.”



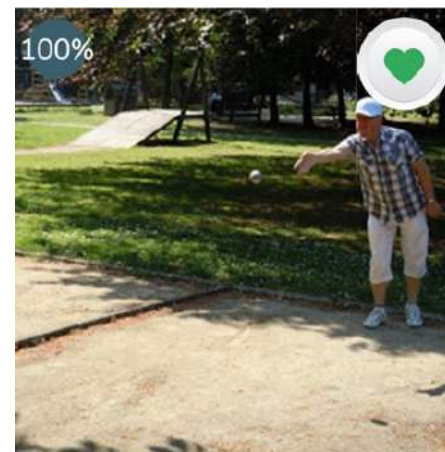
95%



Groen plein



100%



85%



**Erfgoed:** “De historische kloostertuin kan als inspiratie dienen voor de groene ruimte in het plangebied.”

**Admin:** “Het Burchtdampark wordt een groene long voor de stad. Het programma van het masterplan is best prima.”



Het hart van de Inghelantsite moet een open plek zijn waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Zo wordt de Inghelantsite ook een bestemming en niet alleen een plek waar je passeert. Belangrijke solitaire bomen worden behouden. Langsheen de nieuwe Denderarm kan een “watertuin” komen; een groene opstap tussen water en stad. Het centrale deel bestaat uit een tuinzone die actief kan gebruikt worden om te zitten, verblijven en recreatie te doen. Hierbij is het open karakter belangrijk. De noordelijke en westelijke zijdes fungeren als een soort “transitiepark”, dat contact zoekt met het stadsweefsel.

## A Watertuin

Deze zone, rondom de heropende Denderarm zal letterlijk dienen als een op- en afstap naar het water. Het wordt een combinatie tussen harde en zachte oevers waarbij er gekozen wordt voor een specifieke (nattere) sfeer en inrichting.



Bottière chénaie, Nantes – Atelier Bruel Delmar



Sluispark, Leuven - Ontwerpbureau Pauwels ea.

## B Actieve tuin

Deze centrale zone zal in de buitenruimte het kloppende hart van de site worden. Het wordt een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, een frisbee gooien, petanque kunnen spelen,...



Sport in park, Nederland



Blije bietjes Harderwijk, Nederland

## C Tuinpad

Deze ruimtes kunnen bekeken worden als overgangzones tussen de Inghelantsite en het omringende stedelijke weefsel. Ze zijn “toegangspoorten” tot de site, maar zoeken ook toenadering met de bestaande identiteit van de omgeving.



Zennepark brussel, la Compagnie du Paysage



Singelpark, DELVA Landscapae Architects



# #3

## Slimme mobiliteit in een duurzame stad



“Qua mobiliteit staat de **zwakke weggebruiker centraal**. De site moet doorwaadbaar gemaakt worden voor de trage weggebruiker en het gebied moet autoluw gemaakt worden.”



Oude Kaai

**oplaadpunt**



**Admin:** “Er komt een derde autobrug in het oosten.”

**Admin:** “De roze brug vraagt veel onderhoud.”

**Admin:** “De bus en het station liggen op wandelafstand. Dat geeft de site een zeer goede bereikbaar.”

**Ontwikkelaars:**

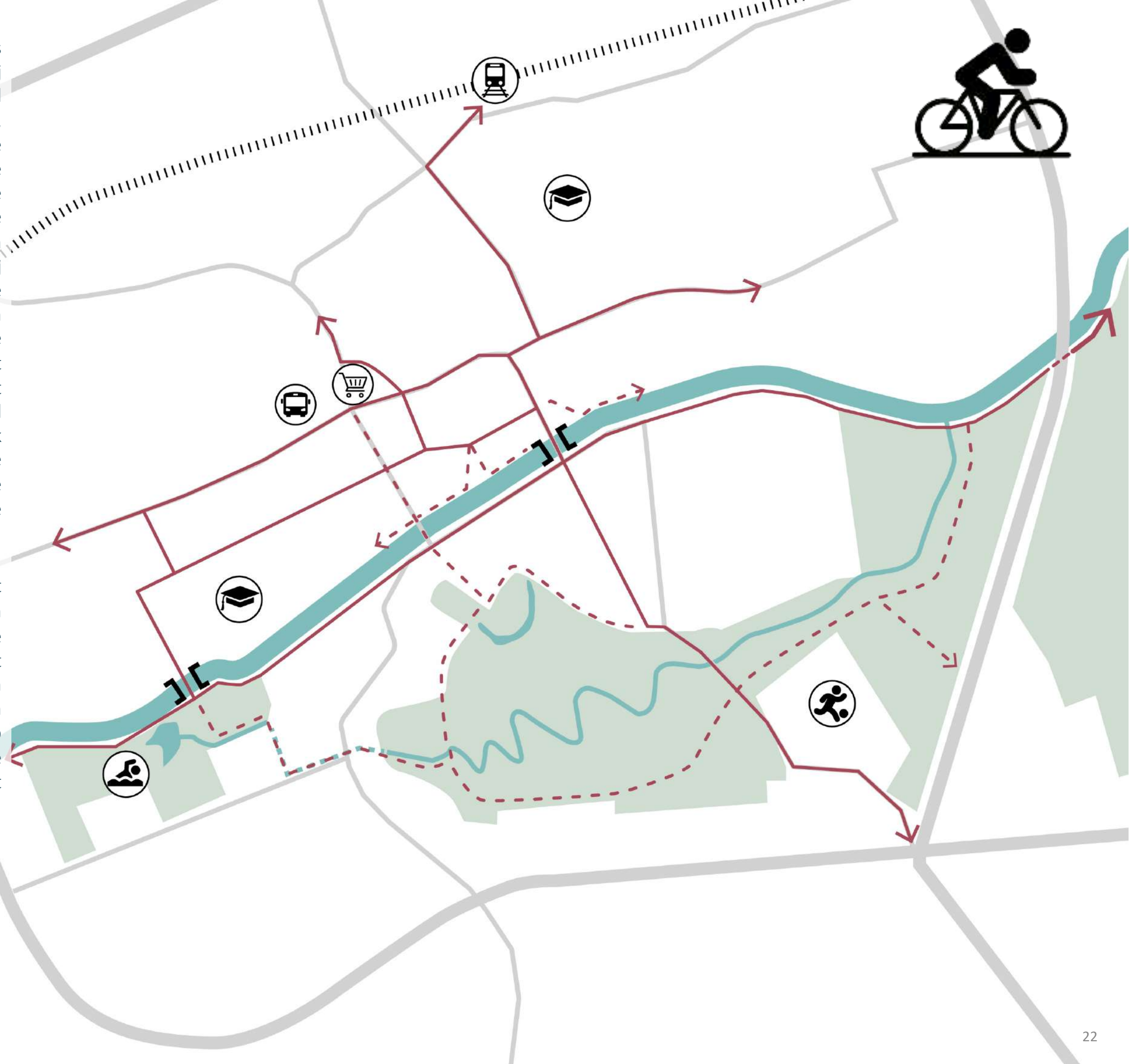
“Bouwtechnisch is het niet mogelijk om ondergronds te parkeren.”

**Admin:** “Paul De Montplein wordt vergroot door het bouwvrij maken van de zone tussen de huidige parking en toekomstige Motte.”



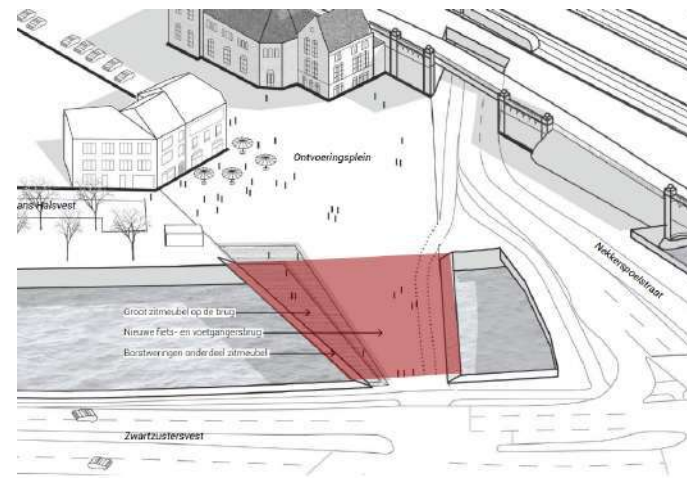
De Inghelantsite wordt in de eerste plaats een ruimte die zoveel mogelijk autovrij wordt gemaakt. De auto wordt zoveel mogelijk langsheen de randen gehouden, terwijl het binnengebied een erg hoge doorwaadbaarheid krijgt voor zwakke weggebruikers. De ontwikkeling van de Inghelantsite grijpen we aan om de netwerkstructuur in het ruimer gebied en op lange termijn te verbeteren. Daarbij takken we aan op belangrijke infrastructuurprojecten die vandaag in voorbereiding zijn, m.n. de vierde Denderbrug van de Fabelta-site en het Burchtdampark. We beschouwen het opzet van het netwerk echter niet enkel in functie van verkeersstromen, maar ook in functie van ruimtelijke kwaliteit. We maken een netwerk dat meehelpt om de samenhang en leesbaarheid van de site te verbeteren.

Het netwerk voor **zacht verkeer** in dit deel van Ninove wordt uitgebreid en vormt een goed verbonden geheel. We willen Ninovieters stimuleren om te voet of met de fiets te gaan en daarvoor is een veilig, helder en goed vertakt fiets- en voetpadennetwerk noodzakelijk. Door op zacht verkeer in te zetten voldoet de toekomstige Inghelantsite aan het principe van de "5-minuten stad".



De *Roze brug* kan op lange termijn worden omgevormd tot een volwaardige fiets- en voetgangersbrug met hoge verblijfswaarde. De huidige trottoirs worden een groot zitmeubel als borstwering. Op deze manier wordt de brug een volwaardige zit- en verblijfsruimte die de binding versterkt tussen de Inghelantsite en de overzijde van de Dender.

Het spreekt voor zich dat dit een actie is die enkel op lang termijn kan gerealiseerd worden. Op korte termijn zal de brug een meer autoluw karakter krijgen.



Nekker Nova, Mechelen



voetgangersbrug met tot zitbank omgevormde borstwering in Izmir (Turkije) (Studio Evren Başbuğ)

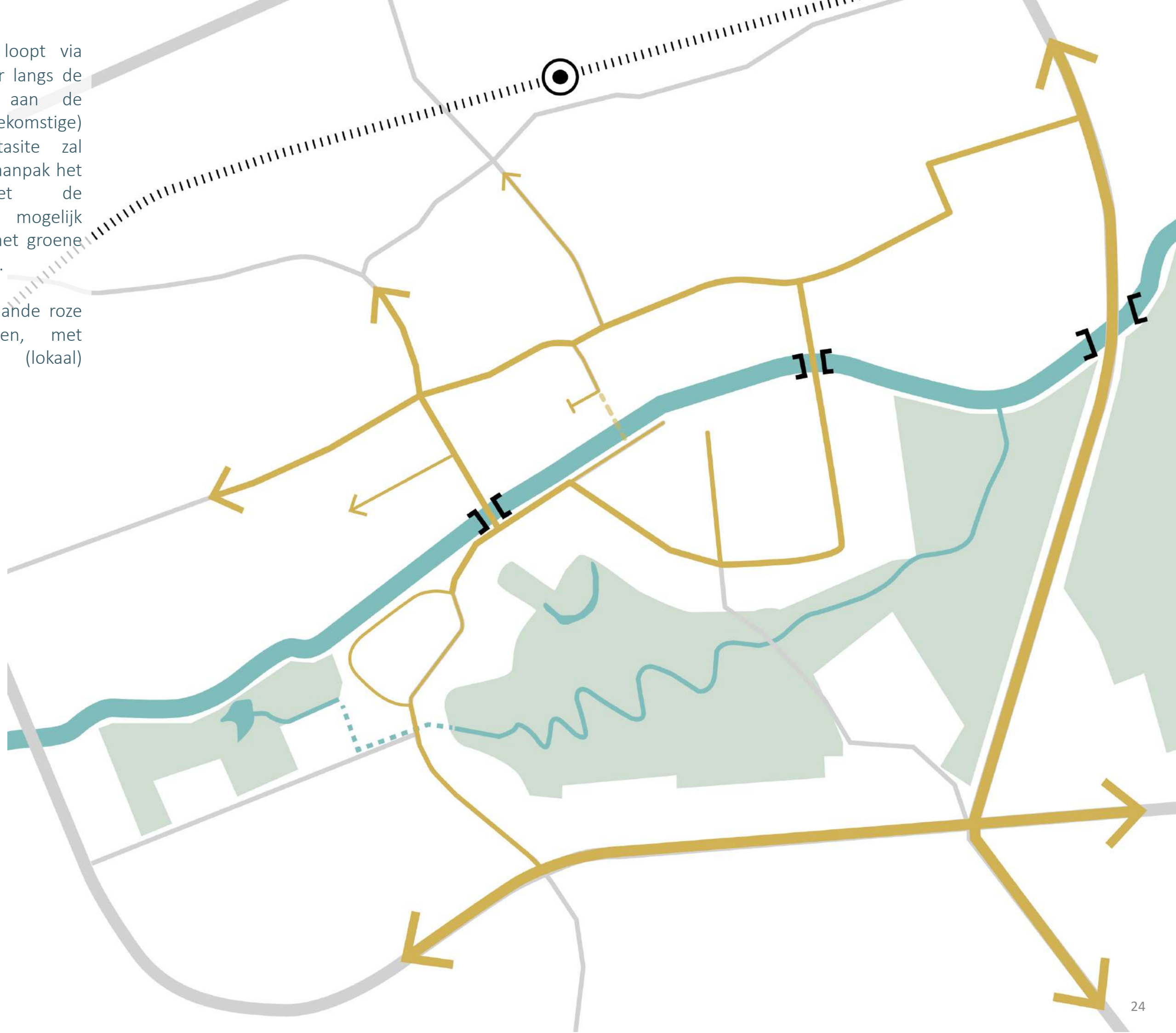


Archiefbeeld Ninove met een aparte permanente brug voor de voetganger



Het **mechanisch verkeer** loopt via twee bruggen over de Dender langs de Inghelantsite; de Brug aan de Burchtstraat en de (toekomstige) Denderbrug die de Fabeltasite zal ontsluiten. We willen met die aanpak het aantal kruisingen met de openruimtefiguur zo veel mogelijk vermijden, zeker wat betreft het groene binnengebied van Inghelantsite.

Op lange termijn zal de bestaande roze brug dus autoluw worden, met vermoedelijk enkele (lokaal) eenrichtingsverkeer.



# #4

de erfenis bepaalt wat we nieuw doen



“Wat de historische bebouwing betreft zijn de meningen gelijklopend. Men wil de **geschiedenis** van de bebouwing **niet verloren laten gaan**. Er moet onderzocht worden welke gebouwen bouwtechnisch kunnen blijven bestaan en opgewaardeerd kunnen worden, welke delen niet bewaard kunnen blijven, welke nieuwe functies de gebouwen kunnen krijgen, ...”



**Erfgoed:** “Binnen de plancontour dient het juridisch kader strikt te worden gerespecteerd.”

**Admin:** “Tijdens de opmeting, moesten we vaststellen dat de bouwfysische staat van de Kaaischool dermate verouderd en plaatselijk zelfs vervallen is dat herbruik ervan zowel technisch als economisch af te raden is.”

**Erfgoed:** “Kaaischool dient integraal te worden behouden.”

**Ontwikkelaars:** “De loods Graanmarkt 21 is geen industrieel erfgoed. Het beton is ‘op’. Het is ongestructureerd. Er zit geen duidelijk assenstramien in, er zijn een verspringende vloerniveaus.”

**Bestuur:** “Minstens een gedeelte van de Kaaischool dient bewaard te blijven.”

**Erfgoed:** “Er bevindt zich een historische doorgang vanaf de Burchtstraat naar de Molendender. Deze doorgang werd vroeger gebruikt om de paarden te laten drinken aan de Molendender.”



Participanten van de workshops



Urban tinder



Themagesprekken

Het juist omgaan met erfgoed komt voort uit de wens om de rijke geschiedenis te laten doorklinken in het toekomstig opzet van de tussenstad.

Er zijn waardevolle erfgoedobjecten terug te vinden op de site. Bedoeling is om de belangrijkste elementen te bewaren en te versterken.

Daarbij kunnen we een belangrijk verschil onderscheiden tussen 'De Wet' en 'De Wil'.

## De Wet

Onder 'De Wet' vallen alle objecten die een wettelijk beschermingsstatuut hebben. Dat zijn alle in rood aangeduide gebouwen en constructies. Het volledige plangebied valt tevens onder de archeologieverplichting.

Het is evident dat alle toekomstige handelingen aan de wettelijke verplichtingen inzake erfgoed dienen te voldoen.

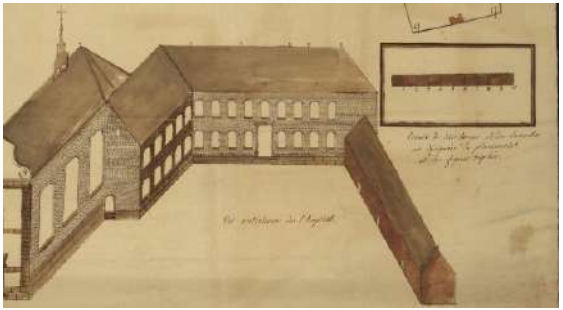


## De Wil

Onder 'De Wil' vallen 3 objecten die Ninove nauw aan het hart liggen, maar geen juridische bescherming genieten.

De Kaaischool is de gekendste. Er liggen verschillende scenario's op tafel. Gaande van tabula rasa, over een gedeeltelijk behoud tot een volledig behoud. Vanuit de visie van deze richtnota pleiten we voor een visueel behouden van de façade langs de Dender. We werken dit uit in '#5 de juiste activiteit op de juiste plek'.

Naast de Kaaischool is er ook de industriële loods en de doorgang Molendender. We stellen voor deze twee elementen mee op te nemen in het verder ontwerpend onderzoek. We geven hiervoor een aanzet in '#6 Een stedelijk woonprogramma met structuur en samenhang'.



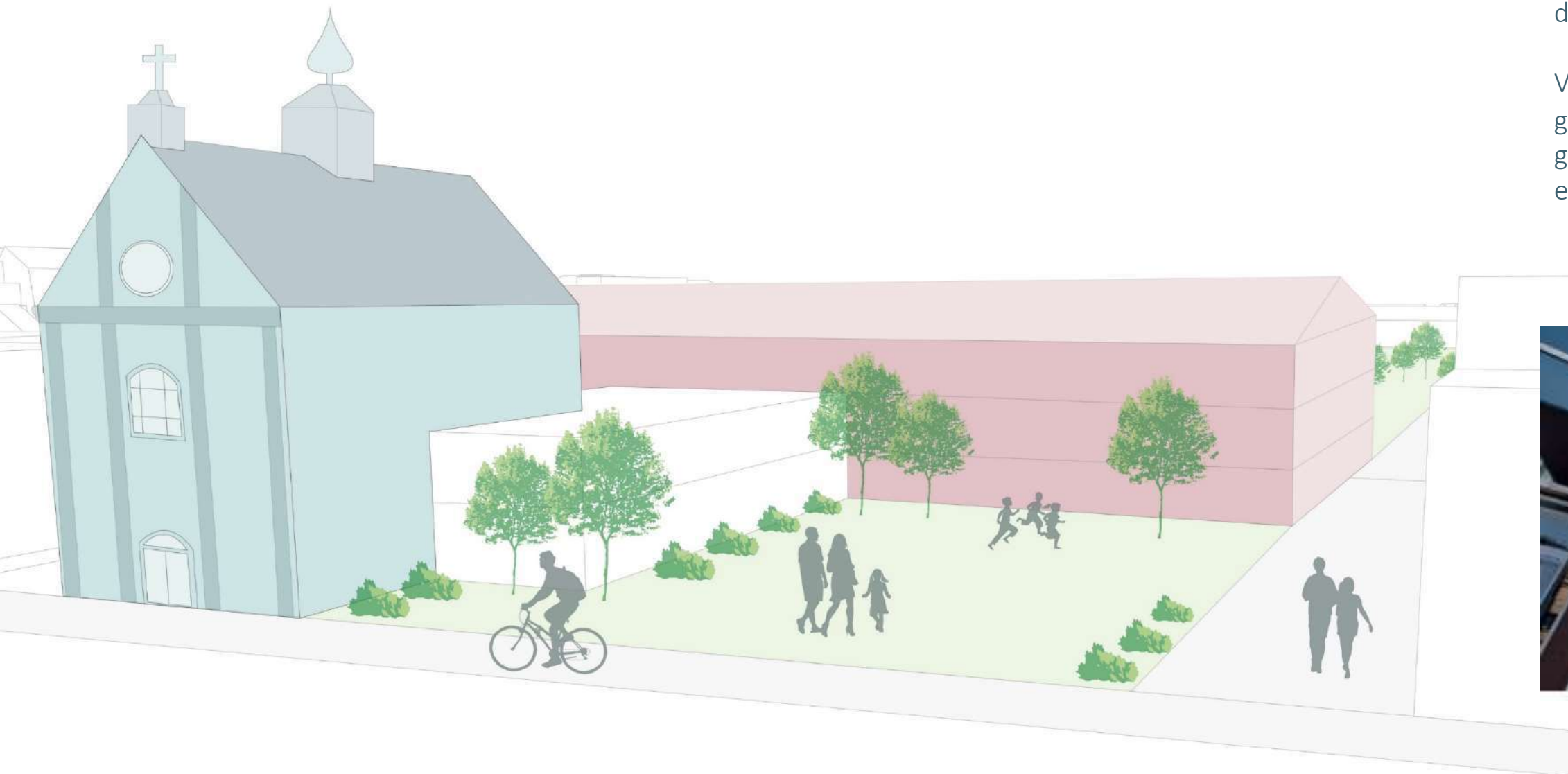
In en om de Hospitaalkerk stellen we voor om een nieuwe stedelijke invulling te voorzien geïnspireerd op het historische bouwpatroon. Op die manier herrijst het mooie voorplein langs de Burchtstraat en de historische kloostertuin.

Een royale entree nodigt uit naar het achterliggende groengebied.

Onder bebouwing en plein wordt een ondergrondse parking voorzien. In tegenstelling tot er tijdens de themagesprekken is gezegd, zou dit wel mogelijk zijn, zeker in de zones net naast de straat.

Hiermee kan ook meteen werk worden gemaakt van de (ver)nieuwbouw van de weinig kwaliteitsvolle aanbouw aan de Hospitaalkerk. Het gelijkvloers kan transparant worden gemaakt door bv. ruimte te maken voor een erfgoedhuis.

Visueel-vormelijk dient een passende harmonie gezocht worden met de Hospitaalkerk. Naast een gelijkvloers, zijn twee bijkomende verdiepingen en een dak daarbij het uitgangspunt.



# #5

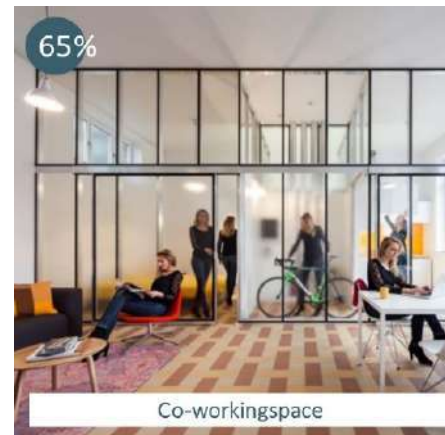
de juiste activiteit  
op de juiste plek



“Handel en diensten vormen het uitgangspunt van elke groep. Door het toevoegen van functies op de Inghelantsite zal de stad nieuw leven worden ingeblazen.”



Horeca



Co-workingspace



**Middenstand:** “We willen geen handelsfuncties langs de Dender maar willen inzetten op water- en fietsgebonden recreatieve voorzieningen aangevuld met horeca en verblijfsinfrastructuur.”

**Ontwikkelaars:** “Langs de Graanmarkt willen we de handelsfuncties behouden.”

**Erfgoed :** “Een erfgoedhuis en onderkomen voor kleinere (erkende) socio-culturele verenigingen of groeperingen in de Kaaischool”



Participanten van de workshops



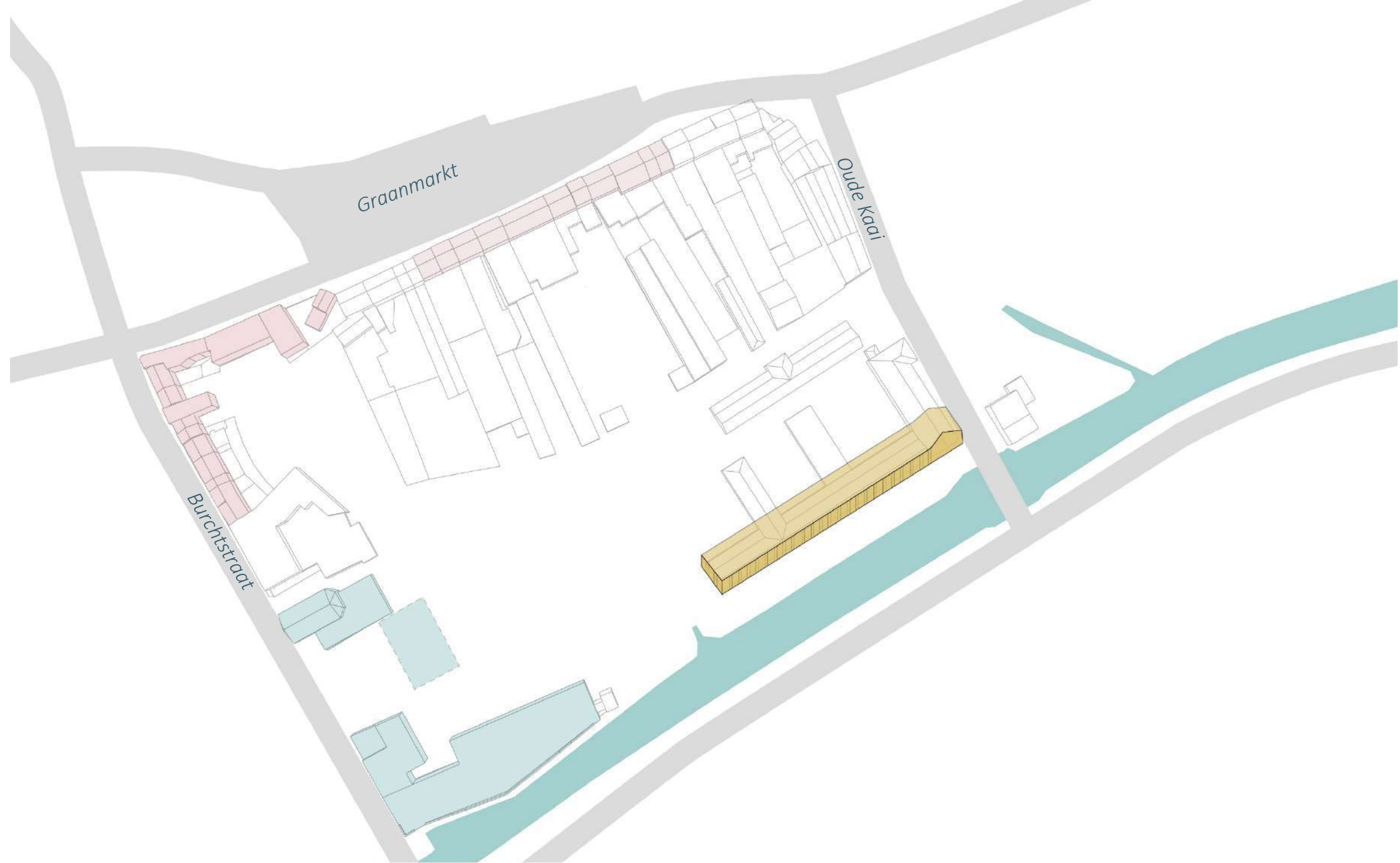
Urban tinder



Themagesprekken

De tussenstad wordt een gemengde, moderne omgeving, waarbij naast wonen rondom de stadstuin ook structureel ruimte is voor handel, diensten en horeca. Zo vermijden we 'kantorenzones' die 's avonds en 's nacht verlaten en leeg zijn en voor sociaal onveilige of onaangename plekken zorgen.

Deze doorgedreven programmatorische menging draagt bij aan een divers en integraal stadsbeeld, en zorgt ervoor dat bestaande woonfragmenten, handels- en dienstenzones in het gebied ingepast geraken.



## De Handelsplint

De handelsplint langs de Graanmarkt en het noordelijk deel van de Burchtstraat worden verankerd in het toekomstbeeld van de tussenstad.

Deze levendige **historisch gegroeide plint** is van zeer groot belang voor de leesbaarheid van de Ninoofse binnenstad.

## De Hospitaal site

De stedelijke diensten in en om de **Hopistaalkerk** en het **de COOMAN gebouw** worden aangevuld met een woonprogramma (zie #4).

## De Kaaischool

Het gebouw is niet beschermd maar wordt wel in het hart gedragen. Het laatste bestuursidee bestaat erin om het gebouwencomplex deels te bewaren. Daarbij rijst de vraag of het gebouw als geheel niet verder versnipperd en wordt geminimaliseerd.

Het gebouw volledig bewaren ligt ook niet voor de hand vanuit technisch en economisch oogpunt. Dit werd ook bevestigd in het logistiek verslag over het gebouwencomplex. Daarbij dient de vraag gesteld te worden of het gebouw **voldoende beeldbepalend** is om zijn toekomstige rol als 'stadsfaçade' langs de Dender op te nemen? **Wij menen van niet.**



*Coworking-spaces (Coworking Wagenoord)*

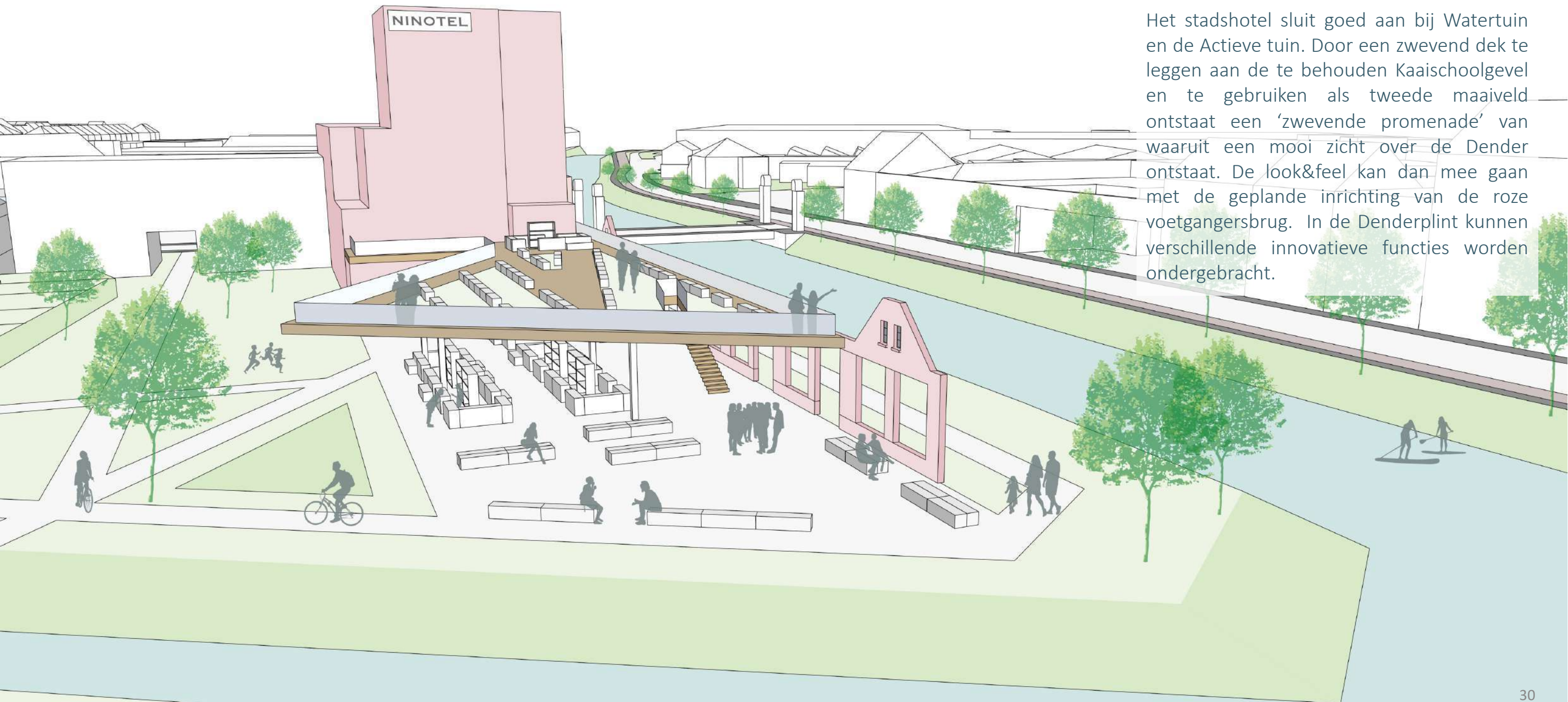


*Maak- en leerplek/Fablabs*



*Restaurant met sociale tewerkstelling (Recyclart Brussel)*

Voor de Kaaischool bestaat ons voorstel erin om de schil van het gebouw te bewaren langsheen de Dender. Op deze manier blijven de façade en de ritmiek van het schoolgebouw bewaard. Achter de Kaaischoolgevel kan een nieuw hoger gebouw opgericht worden dat wel de nodige uitstraling en ruimtelijk visuele impact heeft om de Ninoofse stadsfaçade langs de Dender te worden. Een hotel als landmark is hiervoor uitermate geschikt en wordt expliciet benoemd door meerdere partijen als een gewenste functie in Ninove.



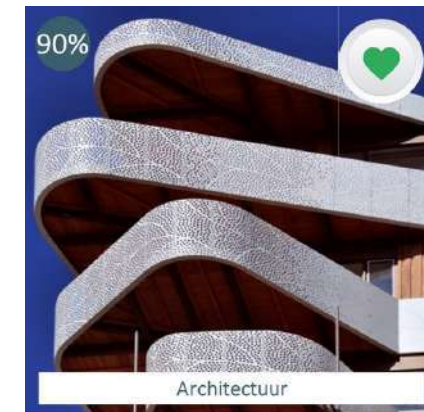
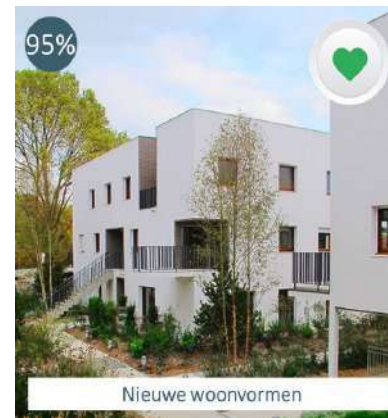
Het stadshotel sluit goed aan bij Watertuin en de Actieve tuin. Door een zwevend dek te leggen aan de te behouden Kaaischoolgevel en te gebruiken als tweede maaiveld ontstaat een 'zwevende promenade' van waaruit een mooi zicht over de Dender ontstaat. De look&feel kan dan mee gaan met de geplande inrichting van de roze voetgangersbrug. In de Denderplint kunnen verschillende innovatieve functies worden ondergebracht.

# #6

een stedelijk woonprogramma met structuur en samenhang



“Zo zorgde het thema ‘wonen’ voor uiteenlopende meningen. Het voornaamste uitgangspunt, waar de meesten het over eens zijn, is dat een **sociale mix** moet mogelijk gemaakt worden.”



**Admin:** “De Inghelantsite speelt een strategische rol in de stadskernversterking en vernieuwing van Ninove, waar hoge ambities dienen nagestreefd te worden op vlak van diversiteit van woningtypes, ruimtelijke kwaliteit en aanwezigheid van publieke, groene verblijfsruimte.”

**Ontwikkelaars:** “We onderschrijven de mening van de Vlaams Bouwmeester inzake dichter en hoger bouwen.”

**Ontwikkelaars:** “Enkel eengezinswoningen draagt weinig bij tot de kwaliteit van de ruimte. Een goede verdichting voor het volledige blok is belangrijk.”



Participanten van de workshops



Urban tinder



Themagesprekken

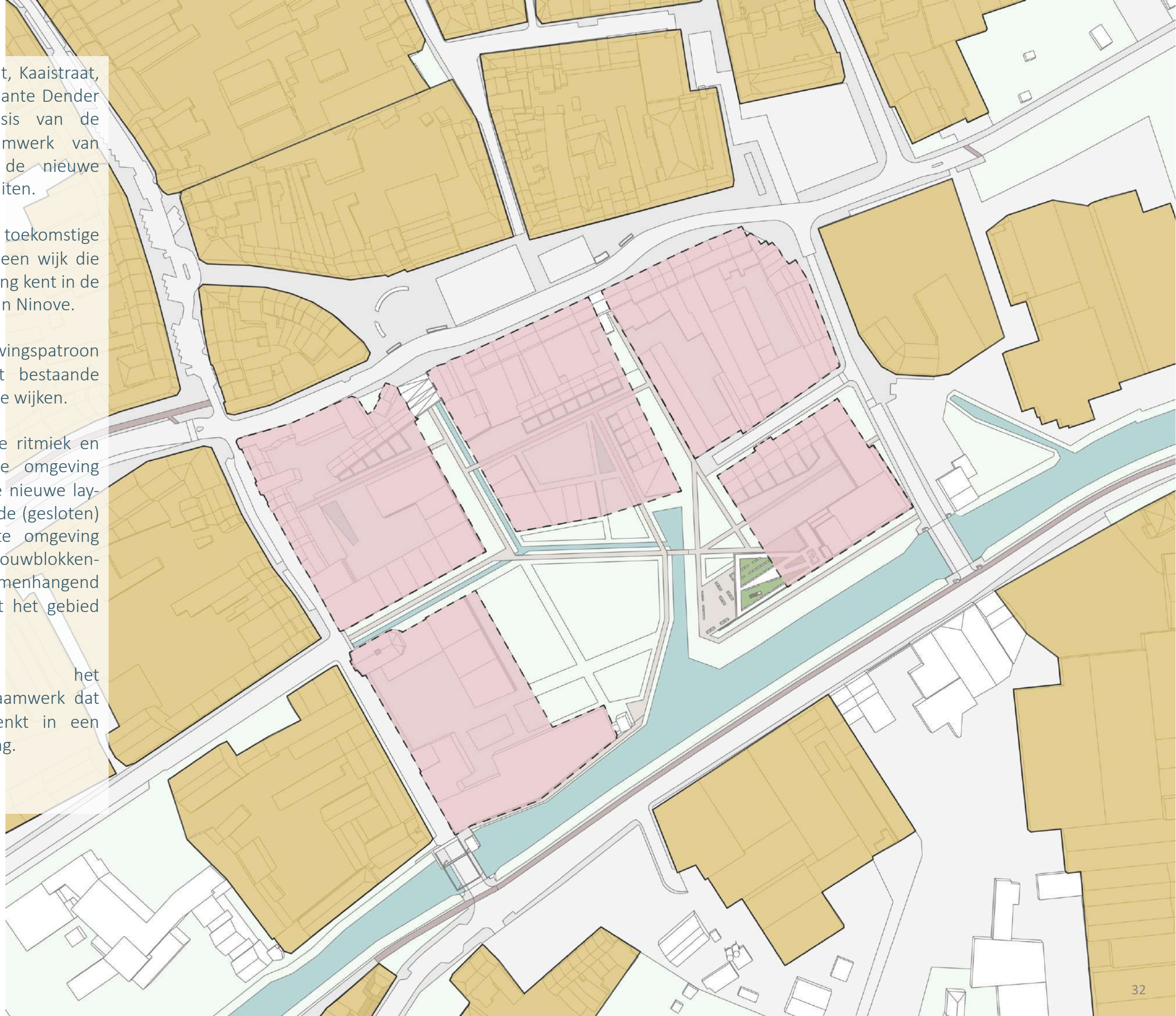
Het patroon van Burchtstraat, Kaaistraat, de Graanmarkt en de dominante Dender vormt de kwalitatieve basis van de Inghelantsite. Op dit raamwerk van openbare ruimten moet de nieuwe ontwikkeling naadloos aansluiten.

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 bebouingspatroon 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 layout. Ook de morfologie van de (gesloten) bouwblokken uit de directe omgeving wordt overgenomen. Het bouwblokkenpatroon zorgt voor een samenhangend stadsbeeld en voorkomt dat het gebied verder fragmenteert.

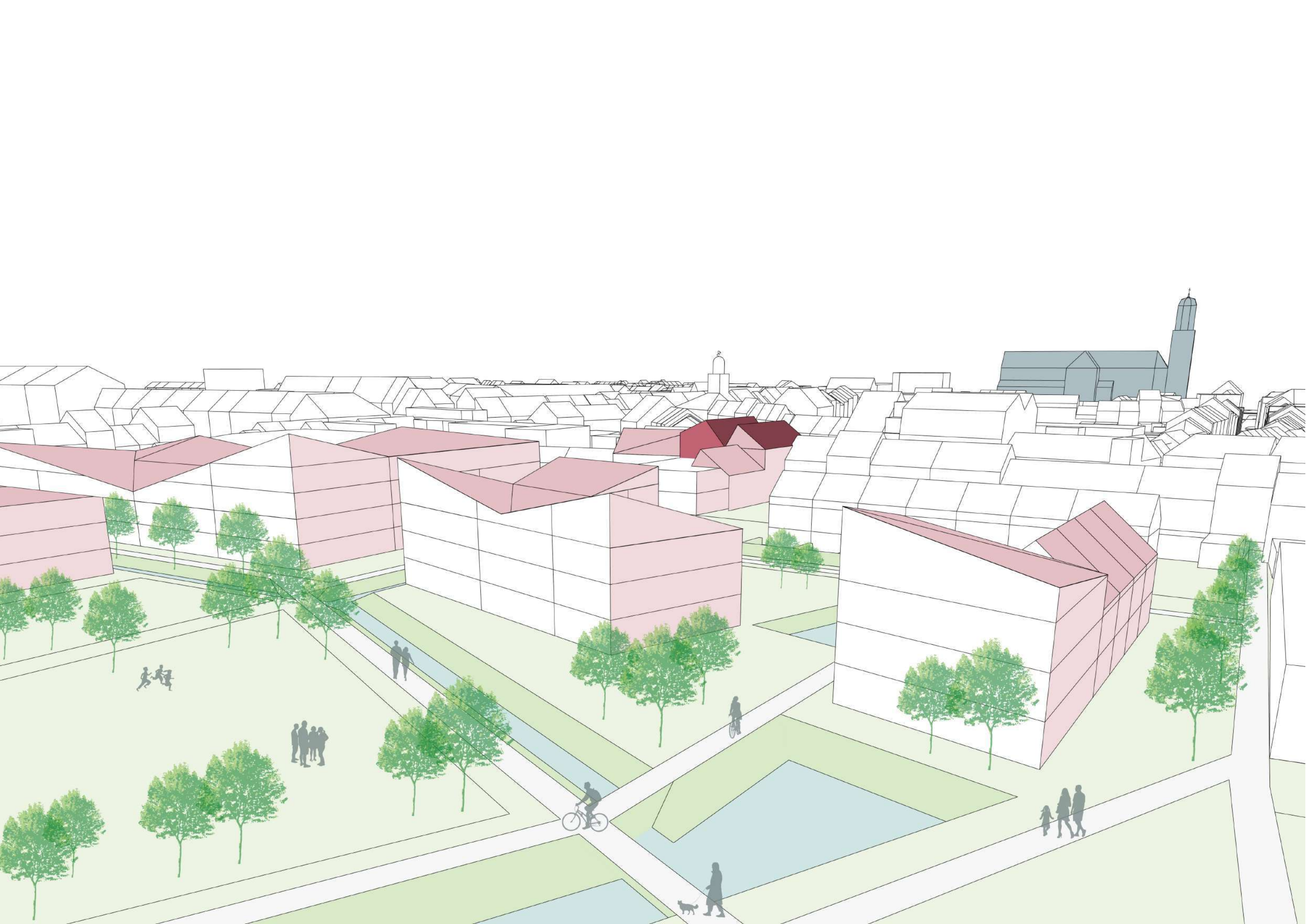
Bovendien biedt het bouwblokkenpatroon een raamwerk dat de nodige flexibiliteit schenkt in een langjarige gebiedsontwikkeling.



Binnen de bouwblokken wordt een programma van een “gemengde tussenstad” gerealiseerd. Hierin wordt er ingezet op een combinatie van publiek groen, passende functies, aandacht voor erfgoed (cfr. Supra) aangevuld met diverse woonvormen voor verschillende sociologische groepen.

De inplanting van een aantal nieuwe woongebouwen kan de (her)ontwikkeling van de site economisch haalbaar maken. Hierdoor kan het centrale deel ook echt groene ruimte blijven en kunnen de buitenruimtes kwaliteitsvol ingericht worden.





“

*The question is just as  
important as the  
answer*

”

*Charlie Rose*

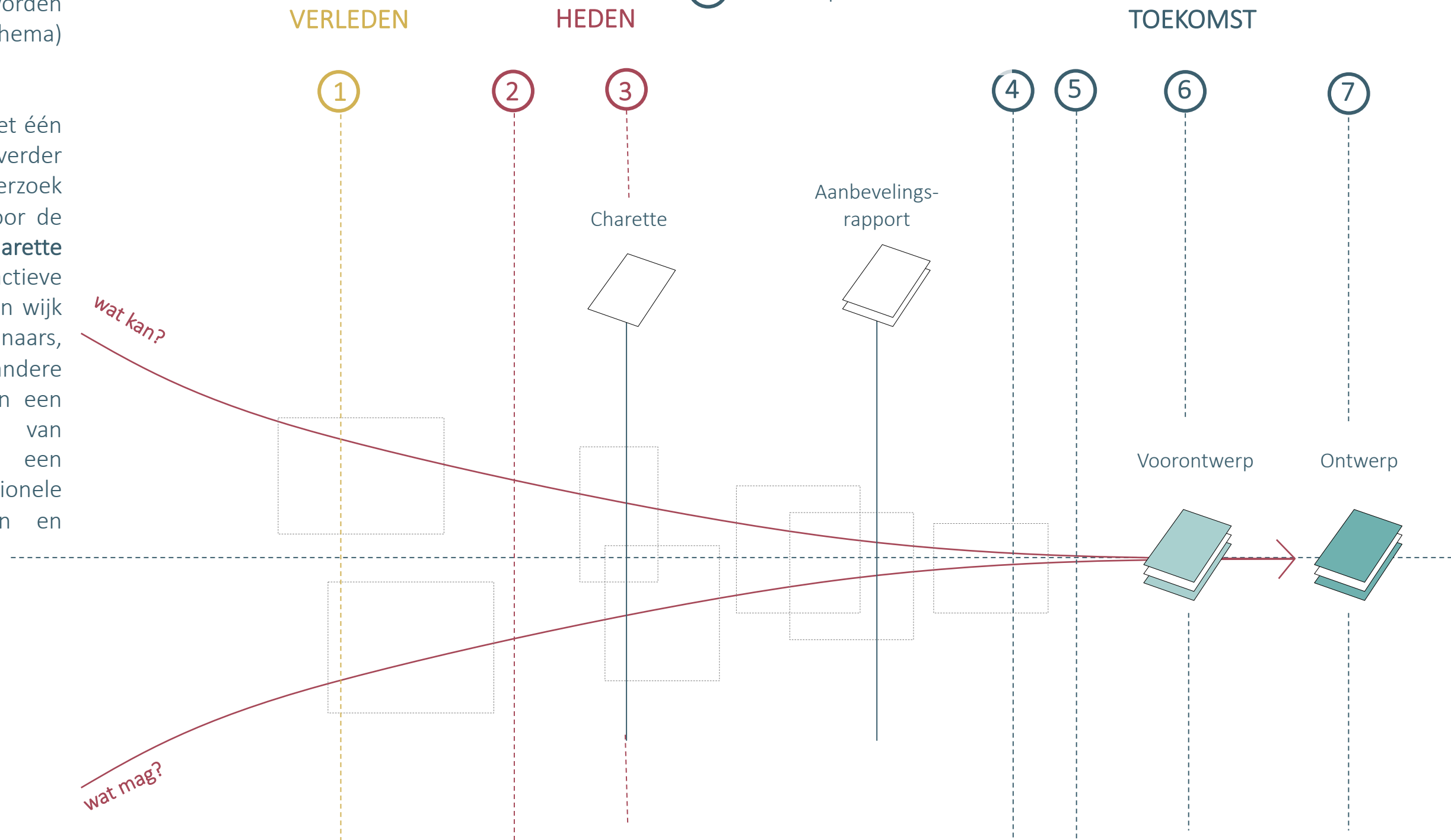
VERDER

Om dit ambitieus programma concreet vorm te geven en uit te komen bij een integraal stedelijk beeld stellen we een gebiedsdekkend ontwerpend onderzoek voor van **ALLE** bouwblokken, dat finaal vertaald moet worden in het RUP.

Deze richtnota geeft immers ‘slechts’ een eerste richting naar de inrichting van de Inghelantsite. Er dienen nog een reeks procedurele stappen en fases te worden doorlopen (zie naaststaand schema) alvorens uit te komen bij een RUP.

Vooraleer te ‘*officieel*’ te starten met één of twee RUP-procedure(s) is verder gebiedsdekkend ontwerpend onderzoek noodzakelijk. We gebruiken daarvoor de methode van de charette. Een **Charette** is een openbare, interactieve ontwerpsessie ten behoeve van een wijk of een stad. Bewoners, eigenaars, ondernemers, ontwerpers en andere directe betrokkenen maken samen een ontwerp. De ervaringskennis van bewoners/gebruikers krijgt een volwaardige plaats naast de professionele kennis van politici, ambtenaren en stedenbouwkundigen.

- ① Voortraject
- ② Richtnota
- ③ Charette
- ④ Start- en procesnota
- ⑤ Scopingnota
- ⑥ Voorontwerp
- ⑦ Ontwerp



In de charette wordt bekeken hoe we met de geformuleerde visie in de praktijk vorm kunnen geven aan het projectgebied.

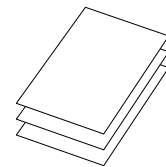
In de charette is het belangrijk de zaken waar tijdens het IPOT traject al consensus over bestond mee te nemen. De conclusie van de richtnota zijn als het ware de **spelregels** voor de charette. De charette zal deze spelregels uitwerken en vorm geven. Hierbij is het belangrijk dat de geformuleerde spelregels verder verfijnd worden, maar er ook wordt gekeken naar het draagvlak bij de verschillende stakeholders alsook de (technisch-financiële) haalbaarheid van deze spelregels.

In de praktijk gebeurt dit meestal aan de hand van verschillende scenario's die de bandbreedte van de site bepalen. Hierbij wordt er van de verschillende spelregels **een SMALL, MEDIUM en LARGE variant opgemaakt**. Deze geven weer hoe extreem men kan gaan per scenario. Het eindproduct moet immers een meer dan levensvatbaar project zijn.

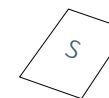
Dit alles wordt gesynthetiseerd in een **aanbevelingsrapport** waarin een duidelijk ruimtelijk programma wordt gedefinieerd dat uiteindelijk de basis vormt voor het grafische plan en de voorschriften van het RUP

### INPUT CHARETTE

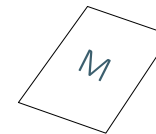
Spelregels richtnota



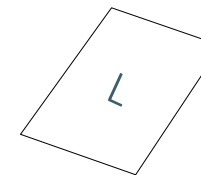
### METHODE



Small scenario



Medium scenario

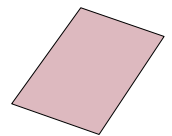


Large scenario



### OUTPUT CHARETTE

*Aanbevelingsrapport*



Ten slotte vatten we de spelregels samen.  
Deze spelregels luiden als volgt:

**#1.** Vertaal de groenbehoefte naar een groennorm

**#2.** Zorg voor maximaal comfort en veiligheid voor fietsers en voetgangers

**#3.** Pas een ambitieuze parkeernorm toe

**#4.** Zorg voor een verticaal stadsbeeld, pandgewijze opbouw met wisselende beukmaten en kroonlijsten

**#5.** Maak ruimte voor grondgebonden woningen 2.0

**#6.** Leg een basishoogte van 3 bouwlagen doorheen het hele plangebied vast met optoppingen op goed gekozen plaatsen

De charette zal deze spelregels uitwerken en vorm geven. Hierbij is het belangrijk dat de geformuleerde spelregels verder verfijnd worden, maar er ook wordt gekeken naar het draagvlak bij de verschillende stakeholders alsook de (technisch-financiële) haalbaarheid van deze spelregels.

# SPELREGEL #1

Vertaal de groenbehoefte naar een groennorm

Zorg voor een haalbare en juiste verhouding tussen groen en bebouwing.

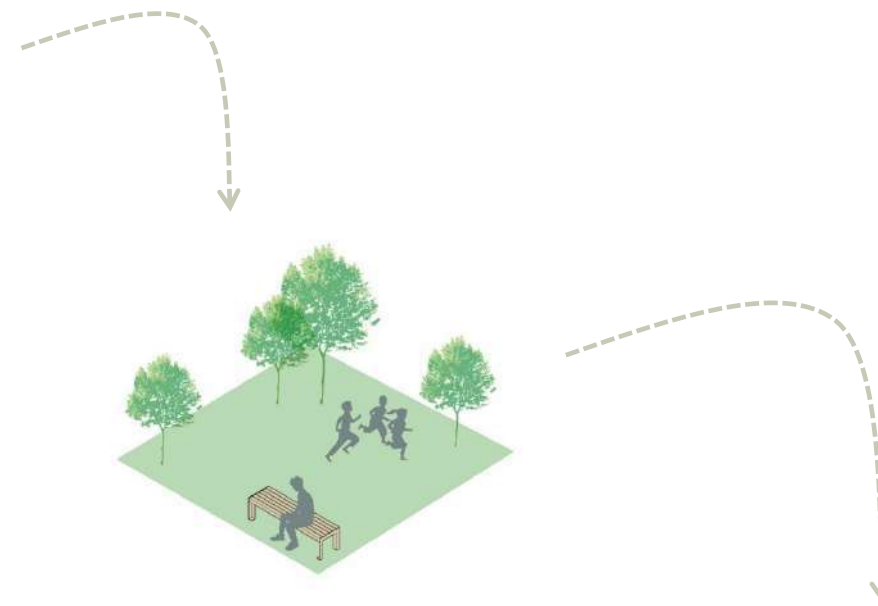


Elke (toekomstige) inwoner van de Inghelantsite heeft een groenbehoefte.

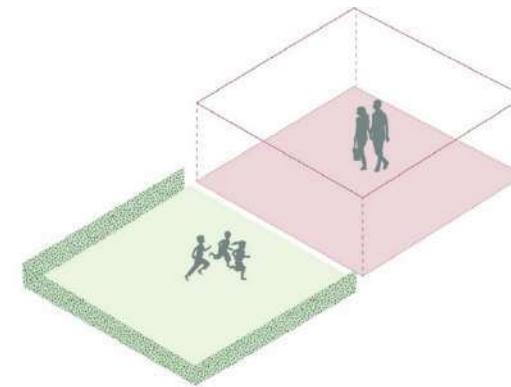
Een groenbehoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden:

- 1) private groene ruimte
- 2) gemeenschappelijke groene ruimte
- 3) publieke groene ruimte

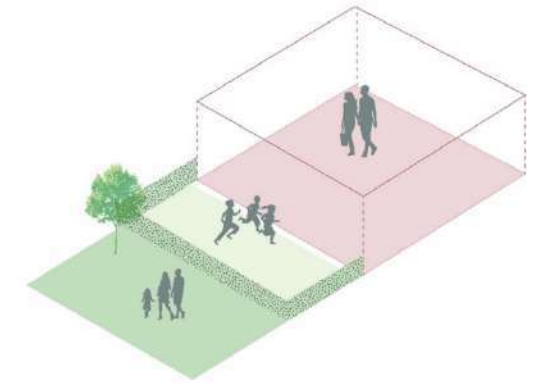
Combinaties tussen verschillende vormen zijn uiteraard ook mogelijk. Afhankelijk van de woonvorm kan deze groenruimte op verschillende manieren ingericht worden.



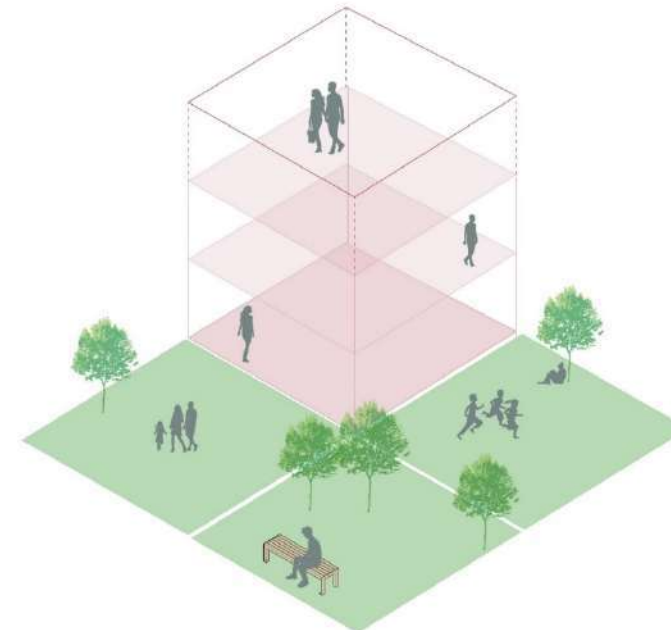
Volledig private buitenruimte



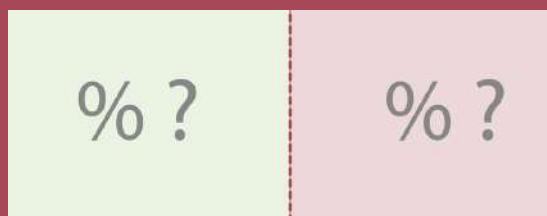
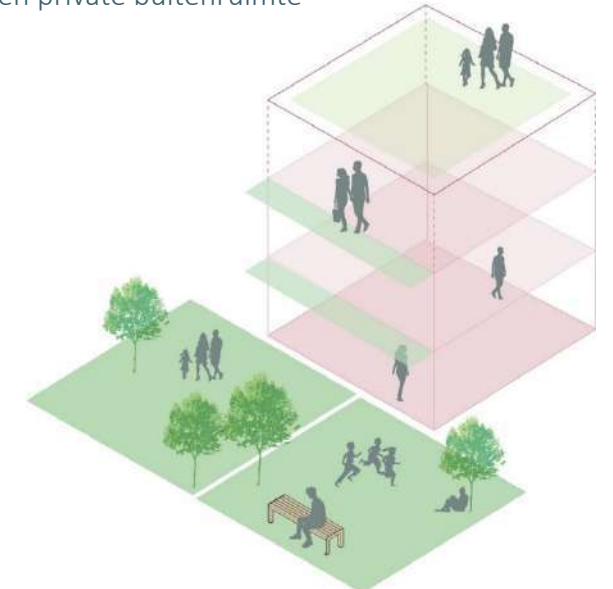
Deels private, deels gemeenschappelijke buitenruimte



Volledig publieke buitenruimte



Combinatie van publiek, gemeenschappelijk en private buitenruimte



## SPELREGEL #2

Zorg voor maximaal comfort en veiligheid voor fietsers en voetgangers.

De hoeken van het bouwblok, waar er minder woonkwaliteit is, teruggeven aan de bewoners. Inrichten van (open) collectieve fietsparkings op het gelijkvloers, met ruimte voor (bak)fietsen.

De functie op het gelijkvloers wordt niet in mindering gebracht van het bouwprogramma. Het bouwprogramma kan plaatselijk 'opgetopt' worden.

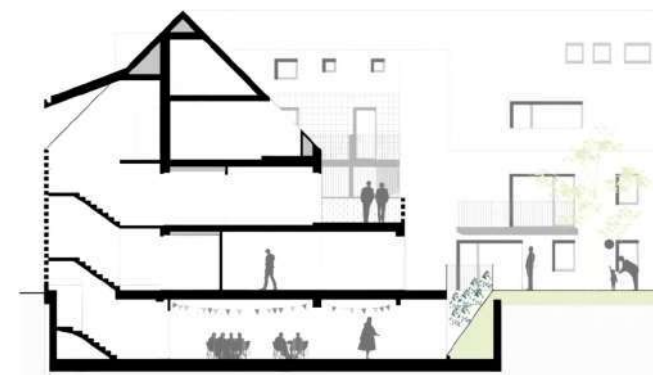


Zet maximaal in op verplaatsingen met de fiets, te voet en met het openbaar vervoer om een stadsdeel op mensenmaat te maken. Dit vertaalt zich in openbare ruimte die zo goed als volledig autovrij is en als leefstraat wordt ingericht.

# SPELREGEL #3

Pas een ambitieuze parkeernorm toe

Inrichten van collectieve, ondergrondse parkeergarages met logische in- en uitgangen. Er kan ook licht en lucht binnengetrokken worden zodat deze ruimtes ook nog voor andere functies gebruikt kunnen worden.



Verwelkom de auto, maar doe dat beperkt. De auto kan het gebied in en uit langs de Burchtstraat, de Oude Kaai en de Kaaischoolstraat.

Er moet ruimte gemaakt worden voor de auto. Dit zowel voor publiek parkeren als parkeren ingevolge het nieuwe programma. In regel gebeurt dit ondergronds zodat we de gereserveerde ruimte voor de auto zoveel mogelijk terugdringen uit de publieke ruimte. Er mogen hoge ambities gesteld worden inzake parkeren tout court. De site heeft een dermate hoge potentie inzake het structureel gebruik van andere vervoermodi dan de auto, dat hierrond hoog moet worden ingezet.



# SPELREGEL #4

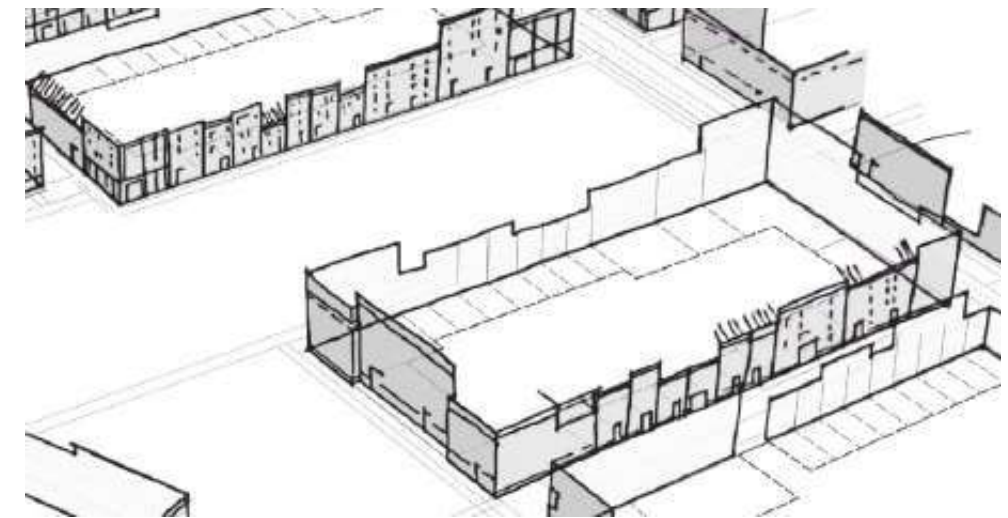
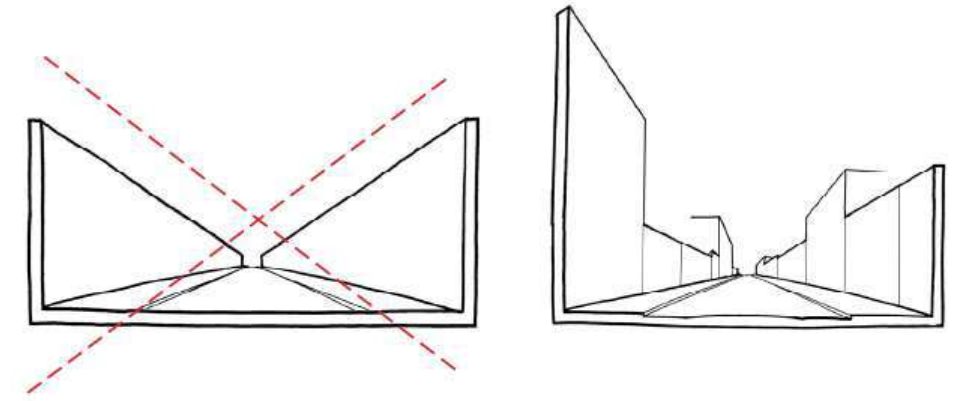
Zorg voor een verticaal stadsbeeld, pandgewijze opbouw met wisselende beukmaten en kroonlijsten

Een dynamische geleiding waarbij de speelsheid en variatie zoals de Graanmarkt wordt doorgetrokken in het nieuwe programma in het projectgebied.

Dat houdt in dat er gekozen wordt voor een verticaliteit met wisselende beukmaten en kroonlijsten.

Dat is een stijlbreuk met vele hedendaagse projecten die net horizontaal van lay-out zijn.

Dit is een belangrijk beeldbepalend element om het nieuwe programma in te passen in de stad en er deel van uit te laten maken.



Leg duidelijke krijtlijnen vast op vlak van architectuur, duurzaamheid en materiaalgebruik zodat het gebied een dynamische uitstraling krijgt.

Denk daarbij verder dan enkel en alleen voorschriften van een RUP. Verken pistes waarin overeenkomsten met ontwikkelaars kunnen worden gesloten, het betrekken van een kwaliteitskamer, stadsbouwmeester,....



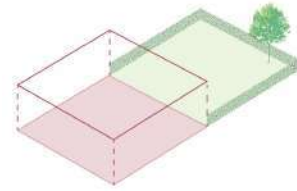
# SPELREGEL #5

## Maak ruimte voor grondgebonden woningen 2.0

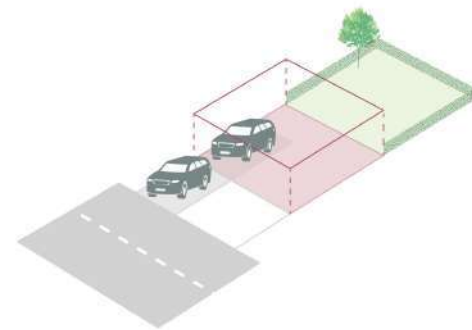
Maak zelfs bij een strategisch stadskernvernieuwingsproject als de Inghelantsite, ruimte voor grondgebonden eengezinswoningen. Maar laat daarbij het stereotiep beeld los.

Denk in de richting van Begijnhofwoningen of eengezinswoningen die gebruik maken van collectieve ondergrondse parking. Zorg in elk geval voor voldoende diversiteit van woningtypes en spreid deze over zo goed als alle bouwblokken.

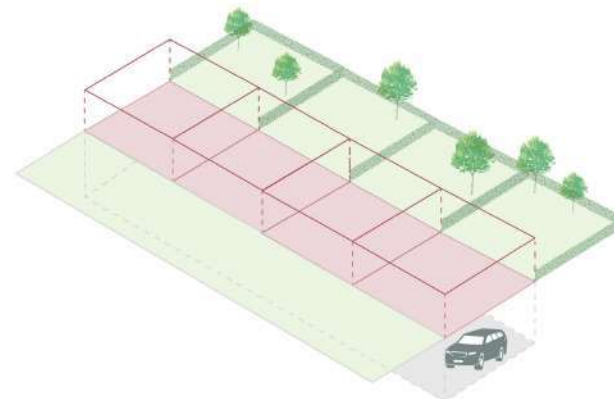
Het beeld van de EGW:  
Huisje, tuintje, boompje



De realiteit van de EGW  
Huisje, tuintje, boompje  
+ oprit + plek voor 2 auto's voor de  
deur + een straat



Grondgebonden woningen 2.0:  
Groener karakter, minder wegenis en  
collectief parkeren



eengezinswoningen ter illustratie

# SPELREGEL #6

Leg een basishoogte van 3 bouwlagen doorheen het hele plangebied vast met optoppingen op goed gekozen plaatsen.

Verschillende scenario's mogelijk, waarbij er optoppingen zijn met hellende of platte daken of combinaties van beide.



De bouwblokken hebben als vertrekpunt 3 bouwlagen. Dit is een strikt minimum. Op goed gekozen plekken, zoals langs de actieve tuin of de watertuin zijn optoppingen of torens mogelijk.

In de scenarioanalyse van de charette is 3 bouwlagen het SMALL scenario. Vanuit dit scenario kunnen bijvoegingen gebeuren die telkenmale technisch, maatschappelijk of financieel worden afgetoetst. Dit proces is omgekeerd aan het traditionele ontwikkelingsmodel waar gestart wordt van een maximaal programma om vervolgens te verminderen in programma.

