

Ruimtelijk uitvoeringsplan Inghelantsite Participatiemoment

Datum: **25 januari 2023**

Plaats: **Sociaal Huis, Burchtstraat 46**

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 12 december 2022 de start- en procesnota goed voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Inghelantsite.

De wetgeving rond de procedure van een RUP voorziet een raadpleging van de bevolking over de startnota gedurende 60 dagen en één participatiemoment.

Een participatiemoment moet worden gevoerd in de geest van de kennisgeving binnen de huidige procedure van een planmilieueffectrapportage (plan-m.e.r.). Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te vergaren, alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te becommentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren.

De Stad Ninove organiseerde een publieke raadpleging van 21 december 2022 tot en met 18 februari 2023 en binnen deze periode werd ook een participatiemoment gehouden op 25 januari 2023. De stad heeft ervoor gekozen om een participatiemoment te houden onder de vorm van een infomarkt.

Dit verslag omvat een bundeling en synthese van de reacties, opmerkingen en vragen naar aanleiding van het participatiemoment en is eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase ook nog geen antwoorden geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. Het is pas in de scopingnota dat alle reacties individueel worden behandeld – samen met het geheel aan adviezen en schriftelijke reacties – en een terugkoppeling kan gebeuren naar de bevolking. Vragen die geen betrekking hebben op het RUP werden gecapteerd maar zijn niet weerhouden in het verslag.

2. VERLOOP

De infomarkt ging van start om 17u in het Sociaal Huis, dat op de toekomstige Inghelantsite ligt. Geïnteresseerden konden vrijblijvend binnenwandelen.

De opzet van de infomarkt bestond erin om een algemene toelichting te geven bij 5 infopanelen:

1. Welkom - Proces - Situering - Afbakening;
2. Stadswijk met een groen hart, aan het water;
3. Respect voor erfgoed - Duurzame mobiliteit;
4. Gemengd programma;
5. Fasering.

Daarnaast werd ook een maquette tentoongesteld van het plangebied.



INGHELANT, TUSSENSTAD AAN DE DENDER

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP) INGHELANTSITE
 een ruimtelijk plan voor de herontwikkeling van de site

PROCES

#1 Voorbereidende fase
 - Ontwerp van de studie, ontwerp, P.O. ontwerp, - Aanpak van de site

#2 Startnota
 - Lichtplan van de site, - Bestemmingsplan, - Regulerend plan

#3 Voorontwerp
 - Ontwerp van de site, - Ontwerp van de site, - Ontwerp van de site

#4 Ontwerp
 - Ontwerp van de site, - Ontwerp van de site, - Ontwerp van de site

#5 Definitief ontwerp
 - Ontwerp van de site, - Ontwerp van de site, - Ontwerp van de site

WELKOM!
 Nieuw groeit en daar is ruimte voor nodig. Met de Inghelantsite kijken we uit naar een vormgeving die stadsoord is. Door zijn centrale ligging - tussen de Gaarnmarkt en de Dender - is dit een ideale plaats om te wonen en te leven.



SITUERING



Deze infomarkt geeft een beeld hoe de Inghelantsite er in de toekomst kan uitzien. Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan is geen exact bouwplan, maar geeft de principes voor de uitbouw van de site aan in beeld.

Zo wordt de toekomstige site nu al enigszins concreet en voelbaar.

AFBAKENING



STADWIJK MET EEN GROEN HART, AAN HET WATER



De stad wil zich opnieuw met het gezicht richting Dender keren en daarbij vormt de Inghelantsite een cruciale schakel. Door een vernieuwd waterfront krijgt de stad een aantrekkelijk aangezicht langsheen de Dender. De nieuwe Denderterrassen vormen een plaats voor ontmoeting en beleving.

GROEN



Centraal op de site komt de Inghelantkruin, het kloppend hart van de tussenstad. Deze uitlokkende groenruimte vormt niet alleen een aangename zit- en verpleegruimte, maar geeft de zachte wegebekleding ook een veilige en prettige doorgang tussen centrum en Dender.

Via een wadi wordt ingezet op de infiltratie (vasthouden), buffering (bergen) en verhoogde afvoer van hemelwater. De wadi zorgt niet alleen voor een uitbalancerende waterhuishouding, maar geeft de Inghelantkruin ook extra glans.

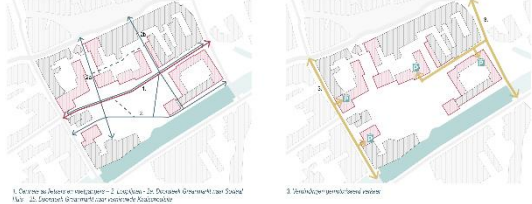
RESPECT VOOR ERFGOED



Binnen het omliggende zijn 12 bouwkundige relicten opgenomen in de vastgestelde investies van het herontwikkelingsplan. Het gaat om stadswoningen, burger- en herenhuizen. Ook de beschermde monumenten Huis Dierckx en de Oude-Lieve-Heilwoning zijn in deze lijst opgenomen. De aanpak voor de bouw van nieuwe wooneenheden aan de Oude-Lieve-Heilwoning is ingevuld.

Hoewel het gebouw niet beschermd is, blijft het godolste van de Kaaschaat bewaard. Dit oud-rijke verpooft. Do ouden en nieuwe architectuur versterken elkaar, waardoor er langere Denderfront een sprekend heusebouw ontstaat.

DUURZAME MOBILITEIT



Fokus ligt op de zachte wegebekleding. Er komt een centrale as voor fietsers en voetgangers doorheen de Inghelantsite. Aan deze as komen verschillende verbindingen die aansluiten op het omringende stadsnetwerk.

Door het gemotoriseerd verkeer bewust aan de randen te houden ontstaat een autovrij binnengebied. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk aan de randen (het/overdegronds, binnen de riolen) te bouwen of te vormgeven bouwvoor. Op deze manier krijgt de Inghelantsite een zeer hoge leefbaarheid.

De Inghelantsite is makkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer, met bushaltes en het trainstation op wandelafstand.

GEMENGD PROGRAMMA

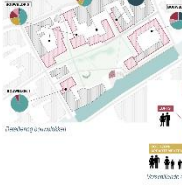


De Inghelantsite krijgt een gevarieerde invulling, met een mix van wonen, kleinhandel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen.

De Hospitaal en OCMW-site behouden hun publieke functie en worden aangevuld met een boeiend centrum en publieke toiletten.

De Inghelantsite is opgevat als een aantrekkelijke plaats om te wonen, waarbij kwalitatieve verdichting wordt gecombineerd met open ruimte. Bouwvlakken vormen de logische bepalende voor deze gemengde tussenstad, verbonden via het groene hart. Op enkele strategische plaatsen komt er ook handelsgebied in de nieuwe gebouwen.

TYPOLOGIE



BOUWLAGEN



De verschillende bouwtypologieën bieden een thuis aan een gevarieerd doelgroep. Zoveel jong als oud vinden er hun ideale woning, variërend van grondgebonden woningen over appartementen tot zorgwoningen.

In totaal zijn er 197 woningen, goed voor een 500-tal inwoners.

De bouwhoogte bedraagt over het algemeen 3 à 4 bouwlagen, met op 2 plaatsen opstapelingen:

- een toren met 8 verdiepingen,
- een toren met 6 verdiepingen,
- een toren met horeca op het gelijkvloers en daarboven 6 verdiepingen.

FASERING

FASE 0: REFERENTIE TOESTAND



Dit is de bestaande toestand van de site zoals nu die vandaag is.

1.2 TOERISTISCH CENTRUM



Er wordt voorzien in de bouw van het nieuwe toeristische centrum tengevoeren de Hospitaalkepel.

FASE 1: WIJZIGINGEN OP KORTE TERMIJN

1.1 KAASCHOOL



Een gedeelte van de Kaaschool wordt gesloopt. Het te bewaren gedeelte wordt gerenoveerd en krijgt een tijdelijke nieuwe invulling.

De principe laat toe om te experimenteren. Het gaat voorwaartzorg van de plek lopen en biedt een meerwaarde voor de buurt en de ontwikkeling van de stad.

We voorzien in de 'verhuis' van de parking naast de Hospitaalkepel naar de site naar de oude Kaaschool stond.

1.3 INGHELAN-TUIN



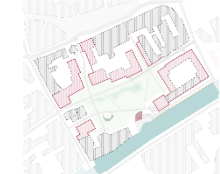
Centraal in het plangebied wordt er voorzien in de realisatie van de nieuwe Ingheleantuin. Men houdt rekening met de toekomstige ontwikkelingen rondomheen de Ingheleantuin.

1.4 1000 VUREN



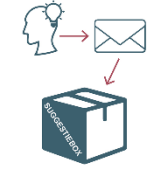
Gefasande opbouw van nieuwe bouwvolumes. Private ontwikkeling

FASE 2: WIJZIGINGEN OP LANGE TERMIJN



Er wordt voorzien in de bouw van de overige elementen in het plangebied. Dit zijn de nieuwe bouwvolumes en de aanplantingen tussen de groene binnentuin en de Ingheleantuin. Deze ontwikkelingen zijn een combinatie van publieke en private initiatieven.

SUGGESTIES OF VRAGEN?



Suggesties of vragen? Noteer ze en laat ze achter in de suggestiebox. U kan vragen ook uitgif stellen via volgende mailadres: ruimtelijke.ontwikkeling@ninove.be

Bedankt voor jullie input!

januari 2023

Infomarkt startnota RUP INGHELANTSITE



PLAN+



Aan elk paneel stond iemand om doorlopend uitleg te geven (2 schepenen en 2 medewerkers van de stad en 3 medewerkers van PLAN+). Aansluitend voorzag de stad uitleg bij een grote maquette van de site. Verschillende extra panelen toonden ook sferbeelden.

Er kon nagekaart worden met een drankje en een hapje. Tegelijk kregen de bezoekers de gelegenheid om suggesties en/of opmerkingen door te geven via de suggestiebox.

Om 20u eindigde het openbare gedeelte van de infomarkt. Aansluitend kregen de bewoners van de site een aparte rondleiding bij de panelen en maquette.

Er zijn 85 bezoekers geteld (dit is exclusief de ook talrijk aanwezige collega's van de stad).

Per gezin is geregistreerd wie op welke manier geïnformeerd werd over de infomarkt:

- Mijn.ninove.be en website: 10;
- E-mail: 17;
- Pers (krant, Ninofmedia): 14;
- Sociale media: 8;
- Schepenen van stadsontwikkeling: 2;
- Stadsmagazine: 2;
- Brief: 1;
- Alle kanalen: 3.



3. REACTIES

3.1. Reacties opgetekend door de stad

De reacties waren overal heel positief. De mensen waren mee met het verhaal en het voorliggende plan en de visie die de stad wenst uit te werken.

Vragen:

- Ondergronds parkeren – is dit wel haalbaar naar het waterverhaal toe? Op zich stonden de mensen wel achter de visie van ondergrondse parking, maar ze vroegen zich vooral af of het wel een haalbare kaart is gezien de ligging aan de Dender.
- Is er rekening gehouden met parkeerplaatsen voor de bewoners van het OCMW?
- Financiële haalbaarheid: hoe wenst de stad dit allemaal te financieren?
- Timing? Wanneer komt het tot een realisatie? Mag volgens de meesten snel komen.

Opmerkingen:

- Volume Burchtstraat: te diep, kijkt recht in de appartementen boven het Sociaal Huis.
- Bovengrondse parkeerplaatsen voor de bewoners (OCMW) verdwijnen. Hoe en op welke manier kunnen zij het gebouw en de appartementen nog betreden?

Suggesties:

- Een polyvalente zaal voor de senioren is broodnodig, kan dit in het plan verwerkt worden?
- Mogelijkheid om een crèche te voorzien in het gebied?

3.2. Reacties opgetekend door PLAN+

Vragen:

- Welke bouwhoogtes worden er voorzien?
- Welke delen zal de stad realiseren en is daarvoor budget voorzien?
- Wordt er bij de fasering ook rekening gehouden met erfgoedstudies?
- Wat is korte termijn en wat is lange termijn?
- Worden er al op korte termijn appartementen gebouwd? En hoe kan je daarvoor intekenen?
- Welke gebouwen worden op korte termijn gesloopt?
- Hoe lang duurt de procedure van het RUP?
- Wordt het gebouw van de 1000 Vuren volledig afgebroken?
- Heeft dit project invloed op het project van de Winkelstraat?
- Komt er parking voor bewoners?
- Worden er publieke parkeerplaatsen voorzien in het gebied?

Opmerkingen:

- De sloop van de oude kaaischool sleept al lang aan en zorgt voor overlast voor de directe omgeving (hangjongeren, criminaliteit ...).
- Het voorzien van maisonnettes (woningen met eigen voordeur en tuin) in het gebied wordt zeer gewaardeerd.



Suggesties:

- Het RUP zou een passende hoekoplossing moeten voorzien voor Graanmarkt/Oude Kaai. Bouwlijn/roolijn zouden moeten worden aangepast.
- Sportuitbating te voorzien, bv. kajak.

3.3. Reacties uit de suggestiebox

- De grote spar zou eventueel weg mogen... Er vallen veel losse takken af.
- Zijn er speeltuigen voorzien voor de kinderen in de binnentuin?
- Het Dooremont gebouw minder indrukwekkend, naast het historisch gebouw 'De Raadskelder'. Voorstelling bruine muur van nieuwbouw minder opvallend of meer in de stijl van poortgebouw Dooremontkasteel.
- Iemand wil vooral meer zicht hebben op de planning: wanneer kunnen appartementen worden verkocht?

