

## RUP INGHELANTSITE NINOVE

|                        |                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever:</b>  | Stad Ninove                                                           |
| <b>Contactpersoon:</b> | Catherine Van de Velde, ruimtelijke.ordering@ninove.be - 054 50 50 50 |
| <b>Projectteam:</b>    | Dirk De Loecker, Jörgen Van der Aa, Gunther Cleemput, Piet Noben      |
| <b>Bedrag:</b>         | 64.500 euro (excl. BTW)                                               |
| <b>Samenwerking:</b>   | AGMEN                                                                 |

### 1. Locatie met potentieel

Het plangebied ligt in het centrum van Ninove. Aan de noordkant wordt het begrensd door de Marktstraat en de Graanmarkt, aan de oostkant door de Oude Kaai, aan de westkant door de Burchtstraat en aan de zuidkant stroomt de Dender. In het plangebied liggen onder andere de (voormalige) OCMW-site, de Kaaischool en de Kaaischoolstraat, de Hospitaalkapel, verschillende handelszaken en woongelegenheden. Er blijkt absoluut potentieel te zijn om van deze site een aantrekkelijk stadsdeel te maken.

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



## 2. Visie en krijtlijnen

Ninove gaat de komende jaren stevig groeien en daarvoor is ruimte 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.



Via een intensief ontwerp- en onderzoekstraject - met meerdere participatiemomenten - zijn de **krijtlijnen** voor de site uitgetekend:

### #1 Tussenstad aan en rond het water

De Dender is cruciaal in de nieuwe plannen. De oever wordt opgewaardeerd tot een attractieve waterkant, met extra functies. Zo krijgt Ninove een nieuwe hotspot om te verblijven, ontspannen en ook dichter contact te hebben met de rivier.

Er is nog meer aandacht voor water: in het midden van de site zorgt een wadi voor een duurzaam en circulair ecosysteem.



### #2 Een groen hart dat stadsblokken verbindt

Centraal op de site komt de Inghelant-tuin, het kloppend hart van de tussenstad. Deze autoluwe groenruimte vormt een aangename zit- en verblijfsruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

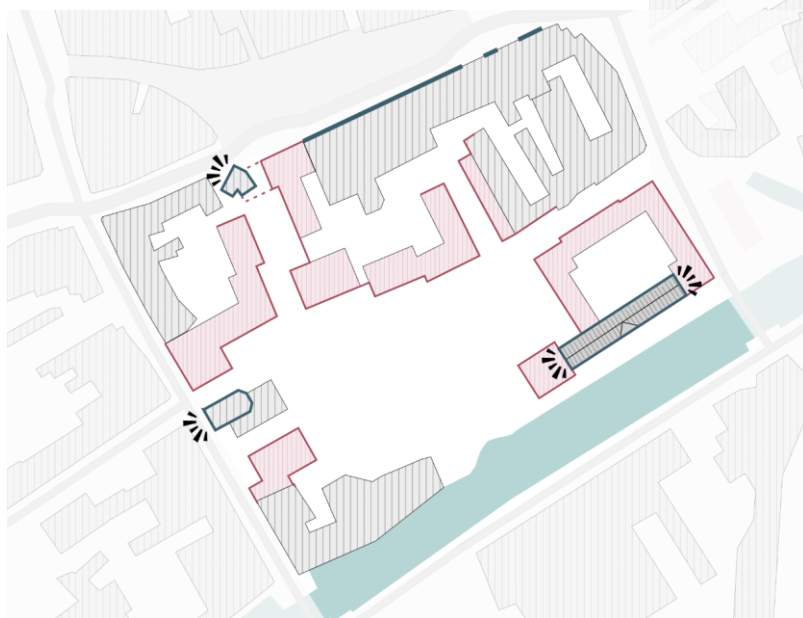
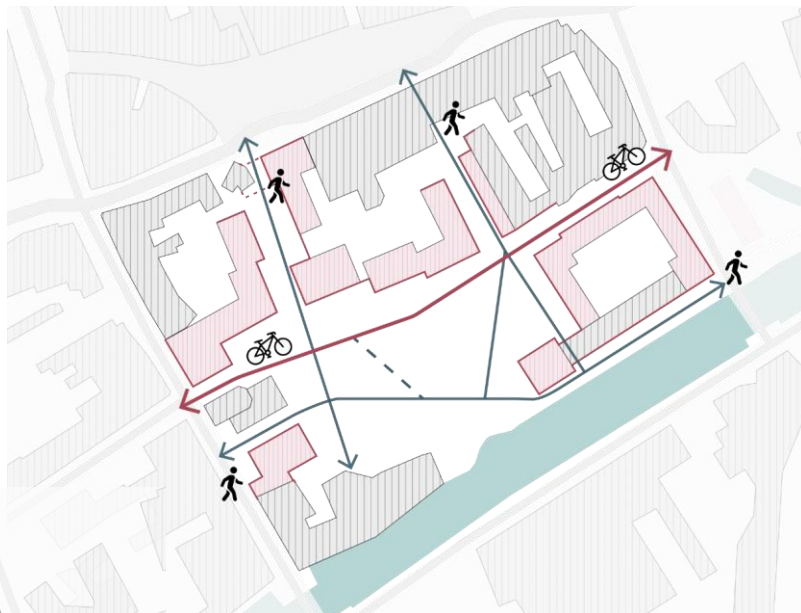
Tegelijk fungeert de tuin voor de zachte weggebruikers als een veilige en prettige doorgang tussen de bouwblokken en tussen centrum en Dender.

### #3 Duurzame mobiliteit

Focus ligt op de zachte weggebruiker. Er komt een centrale as voor fietsers en voetgangers, met daaraan verschillende verbindingen die aansluiten op het omliggende stadsweefsel.

De auto blijft aan de randen. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk (half)ondergronds. Zo krijgt de site een zeer hoge (be)leefkwaliteit.

De Inghelantsite is ook makkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer.

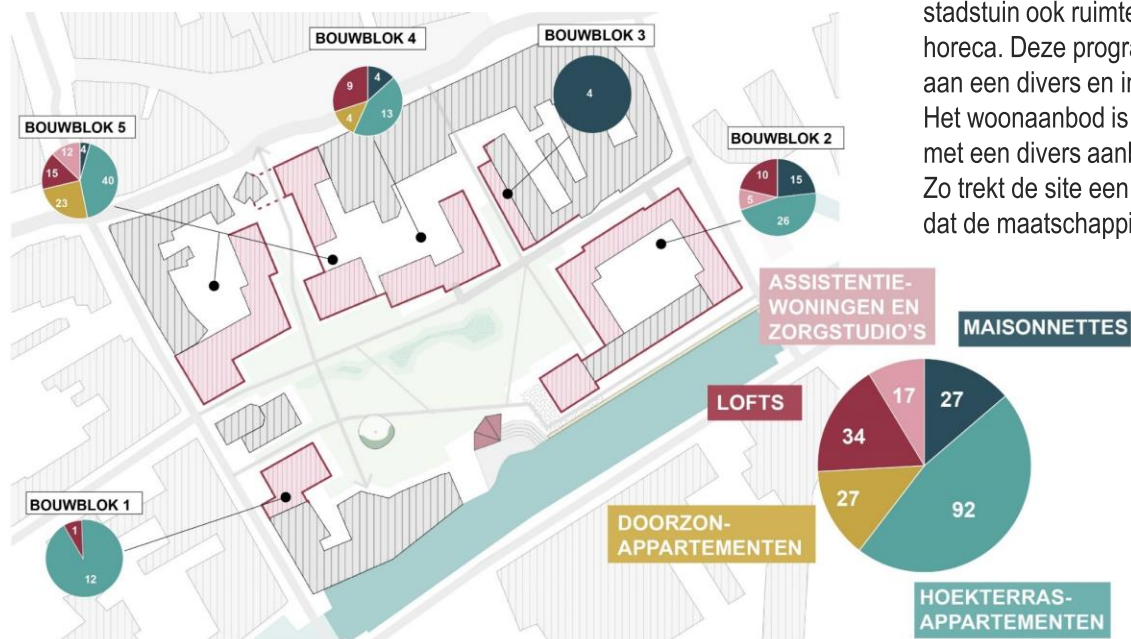


### #4 Respect voor erfgoed

Er bleek een duidelijke wens om de rijke geschiedenis te laten doorklinken in het toekomstig opzet van de tussenstad. Met Huis Doremont en de Hospitaalkapel staan er twee beschermde monumenten op de site. Hoewel de Kaaischool niet beschermd is, blijft ook een gedeelte van dit gebouw bewaard. Dat wordt versterkt met nieuwe architectuur, waardoor er een sprekend hoekgebouw ontstaat langs het Denderfront. Verder telt de site ook een aantal stadswoningen, burger- en herenhuizen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

### #5 Gevarieerd functioneel programma

De Inghelantsite wordt een gemengde, moderne omgeving, waarbij naast wonen rondom de stadstuin ook ruimte is voor handel, diensten en horeca. Deze programmatorische mix draagt bij aan een divers en integraal stadsbeeld. Het woonaanbod is bovendien breed opgevat, met een divers aanbod aan woontypologieën. Zo trekt de site een gemengd doelpubliek aan dat de maatschappij weerspiegelt.



### #6 Bouwblokken als bouwstenen voor gemengde tussenstad

De Inghelantsite is opgevat als een wijk die een vanzelfsprekende inpassing kent in de omgeving. Het vrij formele patroon, de ritmiek en variëteit van de bestaande omgeving worden doorgetrokken in de nieuwe lay-out. Het bouwblokken-patroon zorgt voor een samenhangend stadsbeeld en voorkomt dat het gebied verder fragmenteert.

### 3. Verordenend 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
  - Inghelant-tuin
  - Denderoever
- Bestemming(en) in overdruk:
  - Projectzone
  - Bouwblok
  - Optopping
  - Waardevol erfgoed
  - Waardevol groenged
  - Verbinding voor langzaam verkeer
  - Tuinstraat
  - Verbinding voor gemotoriseerd verkeer
  - Bouwkundig erfgoed

De gemeenteraad stelde op 14 januari 2024 het RUP definitief vast.

## LEGENDE

- |                                                                                       |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|     | Grens plancontour RUP                                             |
|     | Artikel 1 Woongebied                                              |
|     | Artikel 1.3 Projectzone                                           |
|     | Artikel 2 Gebied voor stedelijke ontwikkeling                     |
|    | Toegang (half)ondergrondse parking                                |
|    | Minimale achterbouwlijn                                           |
|     | Artikel 2.2 Bouwblok                                              |
|    | Artikel 2.4.3 Optopping                                           |
|    | Maximaal aantal bouwlagen                                         |
|     | Artikel 2.6.4 Waardevol erfgoed                                   |
|     | Artikel 3 Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen |
|     | Artikel 4 Inghelant-tuin                                          |
|    | Artikel 4.3 Waardevol groengoed                                   |
|     | Artikel 5 Denderoever                                             |
|     | Artikel 6 Verbinding voor langzaam verkeer                        |
|     | Artikel 7 Tuinstraat                                              |
|     | Artikel 8 Verbinding voor gemotoriseerd verkeer                   |
|  | Artikel 9 Bouwkundig erfgoed                                      |

