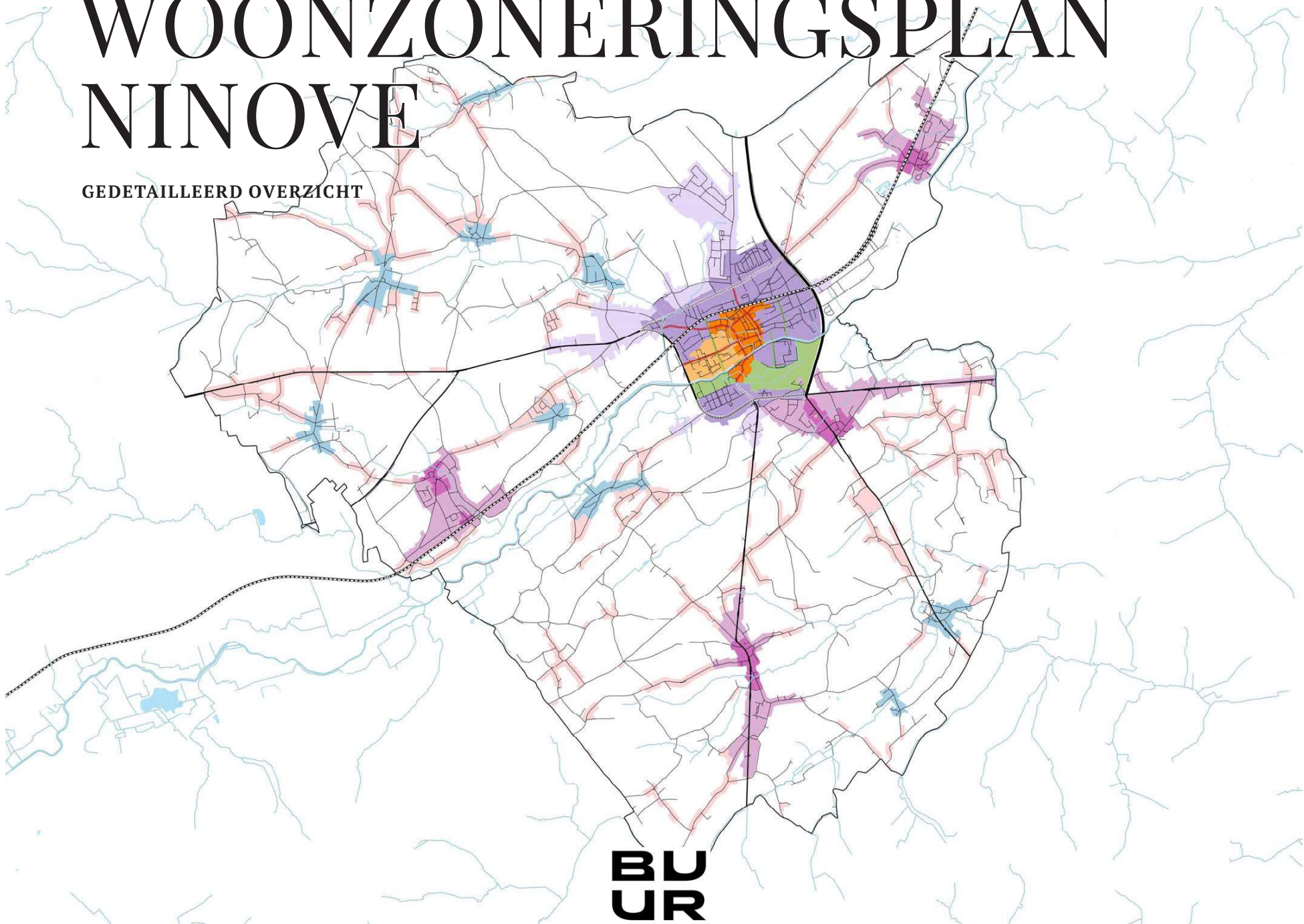


WOONZONERINGSPLAN NINOVE

GEDETAILLEERD OVERZICHT



**BU
UR**

Part of Sweco

VERSIE JUNI 2022

INHOUD

INLEIDING.....	3
AANLEIDING	4
BASISPRINCIPES.....	7
GEDETAILLEERDE AFBAKEING.....	9
ZONE 1 STADSCENTRUM	10
ZONE 2 STEDELIJKE WOONWIJKEN	18
ZONE 3 HOOFDDORPEN.....	25
ZONE 4 KLEINE DORPSKERNEN.....	31
ZONE 5 WONINGEN IN BUITENGEBIED	33
WOONVORMEN.....	35
DETAILKAART HISTORISCH STADSCENTRUM	36
DETAILKAART 20E EEUWS STADSCENTRUM	37
DETAILKAART STEDELIJKE KERNWIJKEN.....	38
DETAILKAART RANDSTEDELIJKE WOONOMGEVINGEN	39
DETAILKAART CENTRUM HOOFDDORPEN	41
DETAILKAART HOOFDDORPEN.....	43
DETAILKAART KLEINE DORPSKERNEN	46
DETAILKAART WONINGEN IN BUITENGEBIED	49
VERGELIJKING MET ANDERE PLANNINGSINSTRUMENTEN..	53
WOONZONERINGSPLAN NINOVE.....	58

COLOFON

Woonzoneringsplan Ninove - Gedetailleerd overzicht

9 juni 2021

Auteurs: Mielchel De Paep, Muriel Degelin, Raluca Davidel

Contactpersoon: Mielchel De Paep - mielchel@buur.be

Contact: BUUR Part of Sweco
Sluisstraat 79 - 03/02
3000 Leuven
T +32 (0)16 89 85 50
www.buur.be

LEESWIJZER

Dit document maakt integraal deel uit van het Woonzoneringsplan Ninove, dat bestaat uit drie delen: een samenvatting voor een breed publiek, dit gedetailleerd overzicht voor gebruik door de stadsadministratie en een document met een overzicht van begeleidende beleidstools.

In dit document lichten we elke zone van het woonzoneringsplan toe en geven we mee wat het beleid is per zone en welke richtlijnen daarbij horen. Het document bevat detailkaarten met de concrete afbakening van elke zone en ook een vergelijking van het woonzoneringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan, het Gewestplan en de Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ninove.

INLEIDING

Dit document bevat de kaarten en uitleg die horen bij het Woonzoneringsplan Ninove in de versie van juni 2022. Het document richt zich in de eerste plaats op het stadsbestuur en de stadsadministratie, maar ook op de brede Gemeenteraad en instanties zoals de Gecoro, en vormt een discussiebasis om hopelijk tegen de zomer van 2022 te komen tot een gedragen woonzoneringsplan dat door al deze instanties kan worden ondersteund.

Stedenbouwkundig bureau BUUR (sinds 2021 onderdeel van Sweco Belgium als 'BUUR Part of Sweco') kreeg in het voorjaar van 2020 de vraag van de stad Ninove om dit woonzoneringsplan uit te werken. Die opdracht werd gegund als uitbreiding van de in 2019 afgeronde 'Bouwmeester Scan', waarin BUUR een analyse uitvoerde van de ruimtelijke ordening van de stad, duurzame ambities voor de toekomst suggereerde en een transitie-agenda uitwerkte om die ambities uit te voeren. Eén van de elementen in die transitie-agenda was een programma voor een 'heldere kernafbakening en gedifferentieerd openruimtebeleid', waarin voorgesteld werd om zo'n woonzoneringsplan op te maken als eerste stap.

Het hier voorliggende plan is het gevolg van een proces dat in juli 2020 een aanvang nam. Gebaseerd op de principes uit de Bouwmeester Scan presenteerde BUUR op 17 juli 2020 een eerste, vereenvoudigde versie van het plan aan een breed samengestelde stuurgroep. Op basis van de reacties tijdens die eerste presentatie, deels achteraf schriftelijk meegedeeld, en een werkoverleg met de leidend ambtenaar en de schepen van ruimtelijke ordening in oktober, presenteerde BUUR op 16 november 2020 aan de stuurgroep een tweede, uitgebreide versie van het plan, incl. beleidsprincipes en bouwrichtlijnen per zone. Tijdens de vergadering werd de feedback van de aanwezigen verzameld via een bevraging en genoteerd in een 'discussieframe', achteraf kwamen er ook nog schriftelijke reacties. Al die input werd opnieuw in een werkoverleg besproken in december 2020 en vormde de basis voor een derde versie van het plan die in januari 2021 werd opgeleverd. Die versie werd uitgebreid becommentarieerd door zowel de Dienst Ruimtelijke Ordening als de Gecoro, wat leidde tot een vierde versie, opgeleverd in oktober 2021. Na overleg met de werkgroep werd deze versie in het voorjaar van 2022 een vijfde maal aangepast, deze versie werd gepresenteerd aan de Gecoro en het stadsbestuur. Op basis van de opmerkingen tijdens en na die presentaties, werd deze nieuwe, zesde versie opgemaakt welke nu zal worden gepresenteerd op de gemeenteraad.

AANLEIDING

BUUR ontwikkelde in het kader van de Bouwmeester Scan Ninove een aanzet tot visie over het gewenste verdichtingsbeleid in de Ninoofse kernen. Deze visie wordt nu verder gedetailleerd en uitgewerkt tot op een niveau waarop ze bruikbaar is als basis voor het vergunningenbeleid. Binnen onderscheiden, op plan afgebakende zones wordt in detail omschreven welke vormen van woonverdichting verboden of toelaatbaar zijn. De contouren van deze onderscheiden beleidszones worden gefinaliseerd tot op perceelsniveau, en kort gemotiveerd. Voor elke zone wordt een set van informele 'voorschriften' uitgewerkt. Waar woonverdichting in principe toelaatbaar is, worden de af te toetsen kwaliteitsaspecten uitgewerkt.

Met dit woonzoneringsplan worden 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.

UITDAGINGEN : WAAROM EEN VERDICHTINGSVISIE?

Om een antwoord te bieden op een groeiende bevolking en een wijzigende bevolkings-samenstelling met veranderende woonnoden en -wensen

Voor de komende 15 jaar wordt in Ninove een sterke bevolkingsgroei verwacht, met bijna 3000 extra inwoners tegen 2033. Door de vergrijzing van de bevolking, zal daarbij de actieve bevolking afnemen en de grootste groei vooral plaatsvinden bij de groep 65+. Hierdoor zal in 2033 meer dan een kwart van de bevolking ouder zijn dan 65 en minder dan de helft zich bevinden tussen 25 en 64 jaar oud.

Ook het aantal huishoudens zal toenemen : tegen 2033 zullen er iets meer dan 1600 huishoudens bijkomen. Bijna 95% van die extra huishoudens zal echter uit slechts één of twee personen bestaan.

Een stijgende vraag naar kleinere woningen, assistentiewoningen en ouderenvoorzieningen is dan ook te verwachten. Vandaag kent Ninove slechts een beperkt aanbod aan deze woningtypes : het overgrote deel van de woningvoorraad (80%) bestaat uit grondgebonden woningen en voldoet dus niet aan de ruimtebehoefte van een groeiende bevolkingsgroep. Zonder bijsturing van de woningproductie dreigen alleenstaande ouderen "verplicht" te zijn om in hun te grote vrijstaande woning te blijven wonen.

Daarnaast wordt het voor vele jonge gezinnen of alleenstaande ouders moeilijk om een grote woning te betalen : ook voor deze groep is er een nood aan compactere (gezins) woningen.

Om onderbewoning van grote woningen tegen te gaan en om een adequaat antwoord te bieden aan de groeiende behoefte aan kleinere woningtypes, zal Ninove dus moeten ingrijpen op de woningmarkt. De verdichtingsvisie geeft aan waar kleinere woningtypes best ingeplant worden en hoe zij de ruimtelijke structuur van Ninove versterken. Daarnaast wordt ook onderzocht hoe er kan omgegaan worden met het bestaand patrimonium aan grote woningen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van Ninove als woonkern en voorzieningencentrum te versterken

In de bouwmeesterscan werd via een GIS-analyse de bestaande ruimtereserve voor wonen berekend. Hieruit blijkt dat er in Ninove nog ca. 126 ha onbebouwde, voor wonen bestemde ruimte aanwezig is. Van deze reserve ligt 13% (17 ha) in de stadskern, 33% (42 ha) in de dorpskernen en 53% (67 ha) in verkavelingen, linten of fragmenten. Het aanbod aan bouwpercelen is dus grotendeels slecht gelegen en overtreft ook ruimschoots de behoefte. Selectief de reserves aansnijden zal dus cruciaal zijn.

Daarbij komt nog een aanzienlijk groeipotentieel door zogenaamde 'generieke verdichting', waarvan zonder veranderend beleid opnieuw een heel deel op slecht gelegen locaties kan terecht komen. Deze verdichting vindt plaats door vervanging van bestaande bebouwing: opdelen van kavels, opdelen van (grote) woongebouwen, vervangen van grondgebonden woningen door meergezinswoningen,... Deze vorm van "sluipende" verdichting is veel moeilijker te kwantificeren, maar studies in andere steden leren dat deze vaak bijna de helft van de totale groei aan woningen uitmaakt.

Als er geen beleid wordt uitgezet om een gecontroleerde woninggroei op de juiste locaties mogelijk te maken, dreigt niet alleen leegstand en verdere onderbewoning, maar komt de ruimtelijke kwaliteit van Ninove onder druk te staan. Nieuwe woningen op slecht

gekozen plaatsen veroorzaken een verdere toename van het gemotoriseerd verkeer, vormen een bedreiging voor de vele kwalitatieve open ruimtes die Ninove nog rijk is, kosten de gemeenschap veel geld en ondermijnen het functioneren van lokale voorzieningen, die een voldoende ruim draagvlak en een zekere ruimtelijke concentratie nodig hebben om levensvatbaar te zijn. Woonverdichting moet niet alleen gestuurd worden naar geschikte locaties (gelegen bij voorzieningen, openbaar vervoer, ...) maar moet ook ingezet worden om kwaliteitswinsten te boeken, door “stedenbouwkundige lasten” te koppelen aan verdichtingsoperaties. Want in zones waar méér mensen kort bij elkaar wonen, moet ook extra ruimte voor groen, parkeren, ... voorzien worden om de woonkwaliteit op peil te houden.

Om de identiteit van de Ninoofse kernen te vrijwaren en versterken

Ninove bestaat uit verschillende kernen met een eigen ontstaansgeschiedenis en karakter. Om te vermijden dat het patroon van typische, kleine kernen met een eigen identiteit wordt uitgewist en Ninove verandert in een “amorf verstedelijkt weefsel” waarin steeds dezelfde types bebouwing overal opduiken ongeacht de context en historische elementen verdwijnen, moet er een ontwikkelingsmodel worden geconcipieerd dat bijdraagt aan het herkenbaar houden van de verschillende kernen en typische elementen in Ninove.

Bovendien moet de term verdichting vertaald worden naar de typische Ninoofse context: verdichting in Ninove is iets anders dan verdichting in een grote centrumstad. Verdichting is geen vrijgeleide om overal grootschalige gebouwen neer te ploffen. We moeten zoeken naar een verdichting op maat van Ninove centrum, van Meerbeke, Appelterre, Okegem, Denderwindeke en alle andere kleinere dorpjes die Ninove rijk is. Ook hierop moet de verdichtingsvisie een antwoord geven.

Om te evolueren naar een duurzame stad met compactere en energiezuinige woningen op goed ontsloten plaatsen, dicht bij voorzieningen

Slechts één derde van de Ninovieters woont in de stadskern, een kleine kwart in de andere kernen, en bijna 40% in de fragmenten en het buitengebied. Ondanks de aanwezigheid van 4 stations en een vrij dichts busnetwerk, zijn door het verspreide nederzettingpatroon vele Ninovieters aangewezen op de wagen om de eigen woning, werk en dagelijkse voorzieningen te bereiken. Ook voor korte verplaatsingen domineert de wagen in de modal split, wellicht mede ten gevolge van de eerder ondermaatse fietsinfrastructuur. Om een meer duurzaam verplaatsingsgedrag te faciliteren is het van belang om in het ruimtelijk beleid terug een “habijheidslogica” te hanteren : door wonen en voorzieningen te bundelen in kernen, worden verplaatsingen korter (en ontstaat hier potentieel voor fietsers en voetgangers) en wordt het draagvlak voor openbaar vervoer versterkt.

Een ander duurzaamheidsaspect dat via ruimtelijk beleid kan gestuurd worden is de energetische efficiëntie van woningen. Een groot deel van de woningvoorraad is vrijstaand en dateert van voor de jaren '70. Deze woningen zijn over het algemeen energetisch niet efficiënt (en omwille van de grote oppervlakte van de buitenschil, is renovatie/isolatie geen goedkope aangelegenheid). Het zal het zaak zijn om ervoor te zorgen dat de toekomstige woningproductie vooral compacte en energiezuinige woningen oplevert. Ook deze uitdaging wordt beantwoord in een verdichtingsvisie.

Waar het weefsel verdicht wordt, moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhoogd worden

Ninove heeft een typische stedenbouwkundige structuur, met verschillende kernen, met een aantal beeldbepalende plekken en gebouwen. Deze definiëren samen de identiteit van Ninove, zijn waardevol en willen we dan ook behouden in de toekomst. Daarnaast zijn er uiteraard ook zones die wat ondermaats van kwaliteit zijn of die toe zijn aan herontwikkeling. Als we Ninove gaan verdichten, rijst de vraag hoe we nieuwe ontwikkelingen kunnen laten bijdragen aan het behoud en versterken van de eigenheid van Ninove en hoe we de verdichtingsprojecten kunnen laten bijdragen aan het verhogen van de draagkracht van de stad. Want waar verdicht wordt, neemt de druk op de ruimte toe en moet erover gewaakt worden dat de woon- en leefkwaliteit op peil blijft. Verdichten is dus niet alleen een ‘kwantitatieve’ oefening maar vooral een opgave die erop gericht is een weefsel te versterken: door een kwalitatieve aanleg van de publieke ruimte, door extra publiek groen, door voldoende kansen te creëren voor niet-woonfuncties,

Nieuwe projecten moeten een geïntegreerd onderdeel worden van Ninove en moeten tegelijk een nieuwe laag in het stedelijk weefsel vormen, waarin nieuwe woonvormen en functies (waar Ninove nood aan heeft) een plaats krijgen. Naast het sturen van verdichting, is het van even groot belang om de kwaliteit van deze projecten -op niveau van het project zelf én op niveau van de ruimere omgeving- goed te kunnen regelen en afdwingen. Ook hiervoor biedt de verdichtingsvisie handvaten.

UITGANGSPUNTEN VOOR EEN DUURZAME WOONZONERING

Sturend ingrijpen op de ruimtelijke ontwikkeling

Ninove bevindt zich enerzijds in een luxepositie: het aanbod aan bouwmogelijkheden overtreft ruimschoots de woningbehoefte. Dit betekent dat de stad selectief kan zijn en kan kiezen om groei te sturen naar goed gelegen locaties en kan inzetten om de stad te versterken.

Anderzijds is “niets doen” geen optie: de kans dat slecht gelegen percelen verder ontwikkeld worden aan een lage densiteit is reëel en vormt een bedreiging voor een duurzame en kwalitatieve stadsontwikkeling.

Ninove moet dus minstens op 2 manieren sturend optreden:

- de ontwikkeling op geschikte locaties bevorderen of faciliteren ;
- de ontwikkeling op ongeschikte locaties afremmen.

Verdichten en “verdunnen” (gaande van consolideren tot afremmen) moeten dus samen geïmplementeerd worden om de ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te sturen..

Wat zijn “geschikte locaties” voor verdichting?

Geschikte locaties voor verdichting liggen op wandelafstand (400m) van clusters van lokale voorzieningen (dagelijkse handel, scholen, ontmoetingscentra,...). Een cluster bevat minstens 5 voorzieningen op onderlinge afstand van max. 50 m. Tegelijk liggen ze op wandelafstand van openbaar vervoer: station (500m à 1km), halte van hoogfrequente buslijnen (400m). Tenslotte liggen ze nabij publieke groenplekken.

Waar deze voorwaarden allemaal zijn voldaan, liggen potentiële verdichtingszones. Waar de goede condities te ver uiteen liggen of aan één van de condities niet voldaan is, kan worden verkend hoe woonverdichting kan ingezet worden om de ontbrekende voorwaarde te realiseren (vb. extra groen in woonproject realiseren).

Aan sommige potentiële verdichtingszones kunnen vervolgens beperkingen worden opgelegd : in wijken met een zeer hoge beeldwaarde of erfgoedwaarde, in wijken die nu al erg dicht zijn en waar vooral kwaliteitsverhogingen nodig zijn, in zones die zeer watergevoelig zijn of hoge natuurwaarden hebben, kunnen randvoorwaarden nodig zijn om de aanwezige kwaliteiten te vrijwaren.

Complementair aan het aanduiden van zones voor verdichting, wordt het grondgebied verder opgedeeld in zones waar het weefsel geoptimaliseerd kan worden, dan wel geconsolideerd of afgeremd in groei.

Welke soort verdichting (of verdunning)?

(Woon)Verdichting zorgt ervoor dat méér mensen op een zelfde oppervlakte gaan wonen. Dit betekent dat er in verdichtingszones, naast meer woontiteiten, ook moet ingezet worden op voorzieningen die de woonomgeving toelaten om deze extra bewoners op een goede manier “op te vangen” : het gaat over extra groen, ruimte voor handel en gemeenschapsfuncties, een aangename publieke ruimte,...

Verdichting is daardoor altijd een opgave waarbij -naast het louter kwantitatieve aspect (méér programma/woontiteiten op eenzelfde oppervlakte organiseren)- vooral oog moet zijn voor kwaliteitsaspecten. Meer zelfs: verdichting kan selectief ingezet worden als hefboom voor kwaliteit. Dit betekent dat een verdichtingsoperatie gekoppeld wordt aan het realiseren van stedenbouwkundige lasten of publieke meerwaardes.

Dit kan gaan over:

- Het realiseren van specifieke woningen voor bepaalde doelgroepen die op de reguliere woningmarkt moeilijk een geschikte of betaalbare woning vinden;
- Het realiseren van bijkomend publiek groen of een publieke ruimte die ontmoeting, spel en verblijf in een buurt faciliteert;
- Het realiseren van een nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer die een zinvolle aanvulling vormt in het netwerk voor langzaam verkeer;
- Het voorzien van ruimte voor gemeenschapsfuncties of handel;
- Het voorzien van buurtparkeerplaatsen, een collectieve fietsenstalling, een mobipunt, ...;
- Het bewaren en herbestemmen van erfgoed;
- Het vrijwaren van een interessant zicht op een monument of open ruimte.

Naast het realiseren van deze meerwaardes, moet verdichting verder altijd op maat van een specifieke context gebeuren. Verdichting mag dus niet opgevat worden als een operatie waarbij overal dezelfde grootschalige gebouwen verschijnen. Verdichting in het centrum van Ninove is van een andere orde dan verdichting in Aspelare.

Verdichting (vaak in combinatie met schaalvergroting en/of ruimtelijke transformaties) en “verdunning” laten tenslotte toe om in te grijpen op de landschappelijke structuur en deze waar nodig bij te sturen of beter leesbaar te maken. Ook dit aspect moet onder de loep genomen worden bij verdichtingsopgaves.

BASISPRINCIPES WOONZONERINGSPLAN

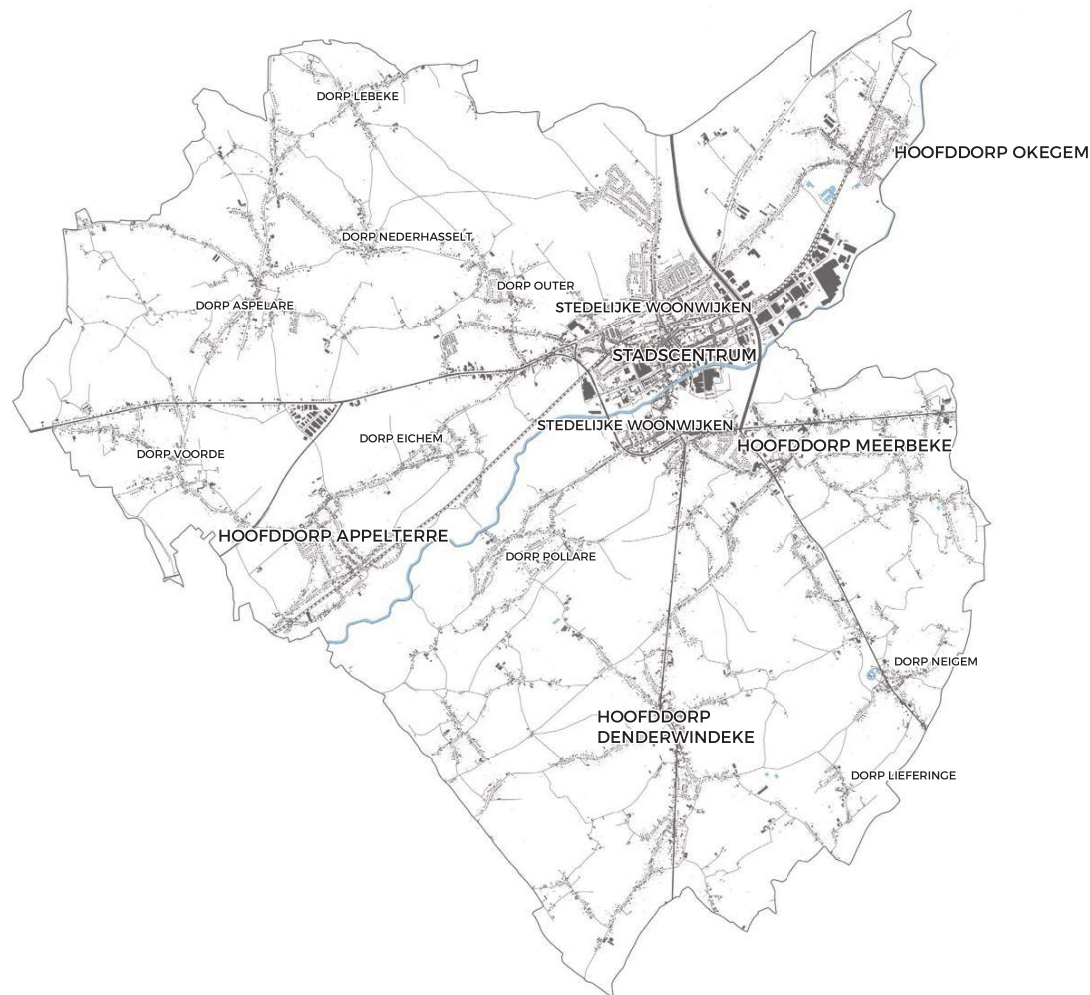
KERNEN EN BUITENGEBIED

Verder bouwend op de inzichten van de Bouwmeester Scan Ninove (en een verdere analyse van de nederzettingsstructuur) wordt een zonering van het Ninoofse kernen- en dorpenlandschap doorgevoerd. Dit gebeurt aan de hand van een algemene dichtheidsstrategie en een gebiedsspecifieke.

In de algemene dichtheidsstrategie wordt gekeken naar de principiële wenselijkheid om al/niet te verdichten. De parameters die bepalen of verdichting al/niet wenselijk is, zijn de multimodale ontsluiting en het voorzieningenniveau van een zone of kern. Zones met een goede multimodale bereikbaarheid en met uitgebreid (en gevarieerd) voorzieningenaanbod krijgen meer verdichtingsmogelijkheden dan zones die slecht bereikbaar zijn en die weinig of geen voorzieningen kennen. Dit zijn basisprincipes van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (zie ook uitgangspunten voor een duurzame woonzonering hierboven).

Gebaseerd op deze principes, komen we tot volgende basiscategorieën voor de kernen en woongebieden in Ninove:

- Het stadscentrum
- De stedelijke woonwijken, met zowel de kernwijken nabij het centrum en de randstedelijke woonomgevingen daarbuiten
- Vier hoofddorpen, met een redelijke ov-bediening en goed voorzieningenaanbod
- Negen (kleine) dorpen, zonder voorzieningencluster en slecht bereikbaar met ov
- Bebouwing buiten de kernen



VEREENVOUDIGDE WOONZONERING

Een rudimentaire, principiële zonering voor het woongebied in Ninove bestaat uit drie grote categorieën:

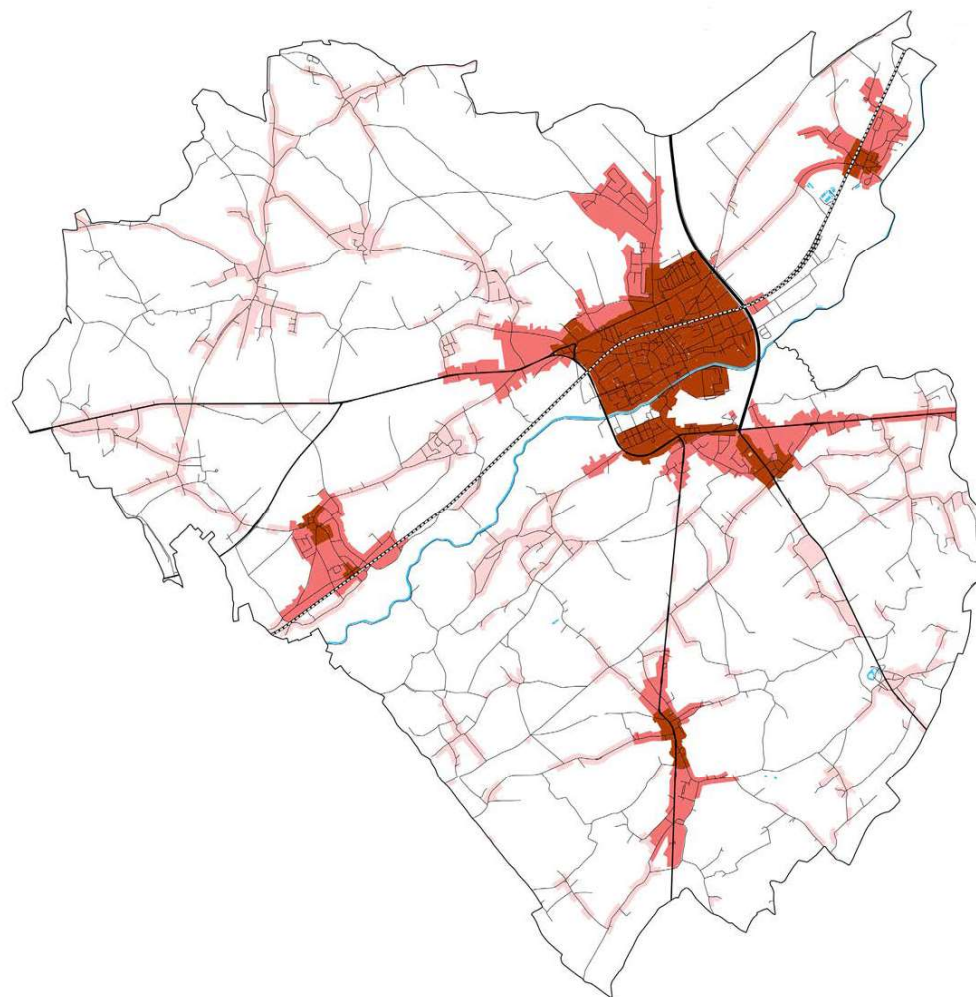
- zone voor verdichting & optimalisatie
- zone voor consolidatie
- zone voor afremmen van bouw mogelijkheden

In het vervolg van dit document wordt deze principiële zonering nog verfijnd in sub-categorieën en de basisprincipes per categorie verder uitgelegd en waar nodig genuanceerd. We geven deze vereenvoudigde zonering mee om nu al een basisidee te geven van de basisprincipes van het woonzoneringplan en de ruimtelijke vertaling ervan.

In de **zone voor verdichting & optimalisatie** zijn alle criteria beantwoord om ook in de toekomst als prioritair zone te dienen voor bijkomende woningen. Aangepast aan de veranderende woonwensen en de principes van duurzame woningbouw, is hier dus ruimte voor verdichting, voor compacte woningtypes zoals appartementen en voor het bijkomend aansnijden van bouwgrond. Daarbij kan in bepaalde gevallen gekozen worden voor een dichtere bouwwijze dan tot op vandaag in de omgeving het geval is. Dit is echter niet in de hele zone het geval! In de verfijning van de woonzonering worden duidelijke richtlijnen meegegeven hoe dit op een kwalitatieve manier dient te gebeuren, met respect voor erfgoed, voor de identiteit en de beeldkwaliteit van de omgeving. In bepaalde gebieden kan verdichting bijvoorbeeld enkel in het kader van een duidelijk afgebakend verdichtingsproject en mits aan heel wat voorwaarden is voldaan, en gelden daarbuiten dezelfde principes als in de zone voor consolidatie.

In de **zone voor consolidatie** zijn bijkomende woningen nog op hun plaats, maar is verdichting op dit moment niet gewenst. De reden is dat deze gebieden wel historisch gegroeid zijn en kwalitatieve woonomgevingen bieden, maar dat ze niet over voldoende voorzieningen beschikken en te ver gelegen zijn van goed openbaar vervoer om echt duurzaam ontwikkeld te kunnen worden. We houden deze zones dus in stand en laten ze verder evolueren zoals in het verleden het geval was, maar kiezen niet voor verdichting. Dit betekent dat er bij nieuwe woningen gekeken wordt naar de omgeving zodat deze aan de hand van de harmonieregel (zie verder in dit document) ingepast worden en dezelfde morfologie (bouwhoogte, bouwtype) volgen als de directe omgeving. Meergezinswoningen zijn in deze zone in principe niet gewenst, maar binnen het kader van een specifiek verdichtingsproject kan hierop een uitzondering worden gemaakt, opnieuw onder strenge voorwaarden. Nieuwe wegen aanleggen om zo bijkomende bouw kavels te ontsluiten wordt ook zoveel mogelijk vermeden, zodat het ruimtebeslag constant blijft.

In de **zone voor afremmen van bouw mogelijkheden** wordt niet voldaan aan de criteria voor duurzame woningbouw: deze gebieden liggen ver van voorzieningen en worden niet goed bediend met het openbaar vervoer. Het gaat om de kleine dorpskernen zonder voorzieningen, maar ook over lintbebouwing en zogenaamde woonfragmenten in het buitengebied, die soms wel samenhangende clusters vormen, maar zonder historische identiteit. Deze zone bevindt zich binnen bestemd woongebied en het bouwen van woningen is hier dus toegestaan, maar dit dient afgeremd te worden om woningbouw op duurzamere locaties te stimuleren. Daarbij wordt niet geraakt aan het bouwrecht van grondeigenaars in deze zone, maar de dichtheid wordt laag gehouden om zo het aantal woningen dat hier kan worden bijgebouwd, te beperken. Meergezinswoningen zijn hier niet gewenst en het opdelen van kavels of herverkavelen wordt aan voorwaarden onderworpen. Verdichtingsprojecten zijn in deze zone niet mogelijk.



- Zone voor verdichting & optimalisatie
- Zone voor consolidatie
- Zone voor afremmen van bouw mogelijkheden

GEDETAILEERDE AFBAKENING WOONZONERINGSPLAN

Om binnen deze algemene zones rekening te kunnen houden met lokale ruimtelijke kenmerken, worden ze waar nodig gebiedsspecifiek verder opgedeeld. Naast de algemene verdichtingsstrategie wordt hier binnen een zone verder gedifferentieerd en worden extra mogelijkheden of randvoorwaarden m.b.t. verdichting benoemd.

Zo wordt het stadscentrum verder opgedeeld in:

- Het historisch stadscentrum
- Het 20e eeuwse stadscentrum
- Stedelijke centrummassen
- Stedelijke groene assen
- Parkgebied

De stedelijke woonwijken bestaan uit:

- Stedelijke kernwijken
- Randstedelijke woonomgeving
- Heterogene randzones.

Binnen de hoofddorpen maken we een onderscheid tussen:

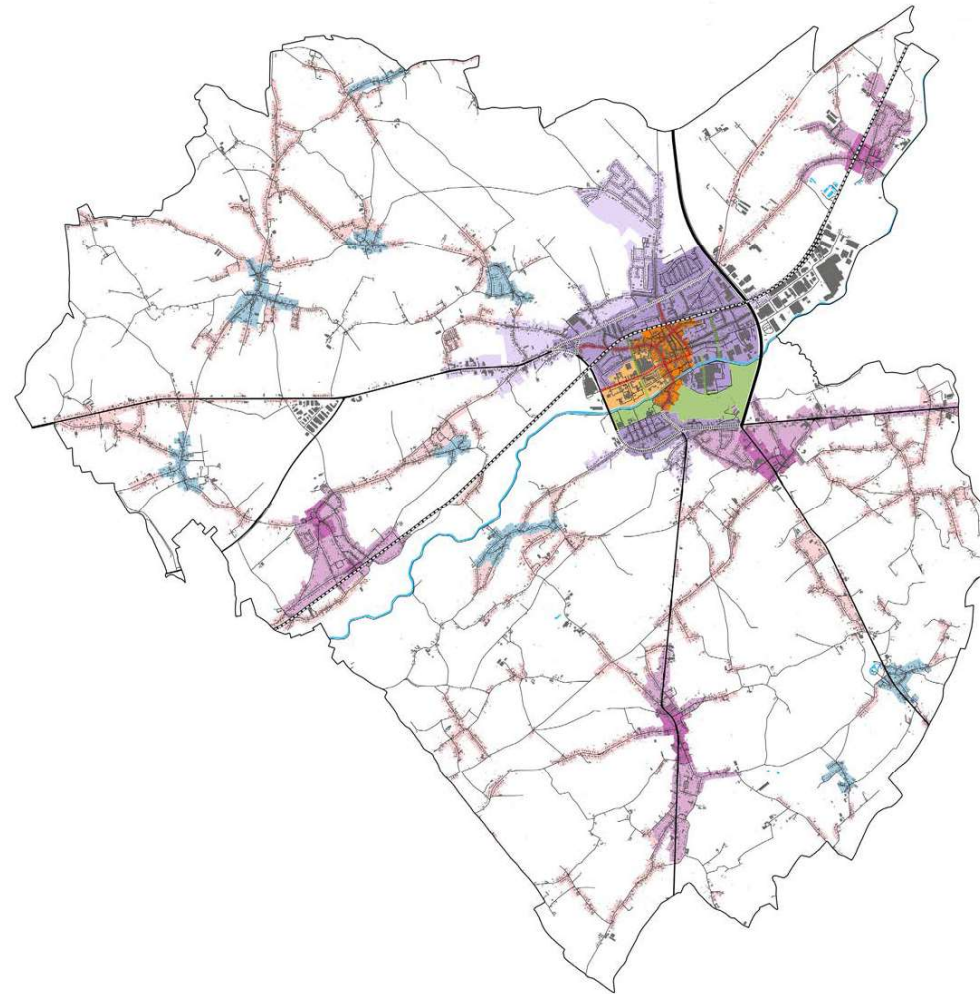
- Centrumzones van het hoofddorp
- Hoofddorp.













De andere kernen worden niet verder onderverdeeld:

- Kleine dorpskern.

Alles daarbuiten valt in één zone:

- Woningen in buitengebied.



	Historisch stadscentrum		Stedelijke kernwijken		Centrum hoofddorp		Woningen in buitengebied
	20e eeuwse stadscentrum		Randstedelijke woonomgeving		Hoofddorp		
	Stedelijke centrummassa		Heterogene randzone		Kleine dorpskern		
	Stedelijke groene as						
	Parkgebied						

ZONE 1 STADSCENTRUM






SITUERING EN KENMERKEN

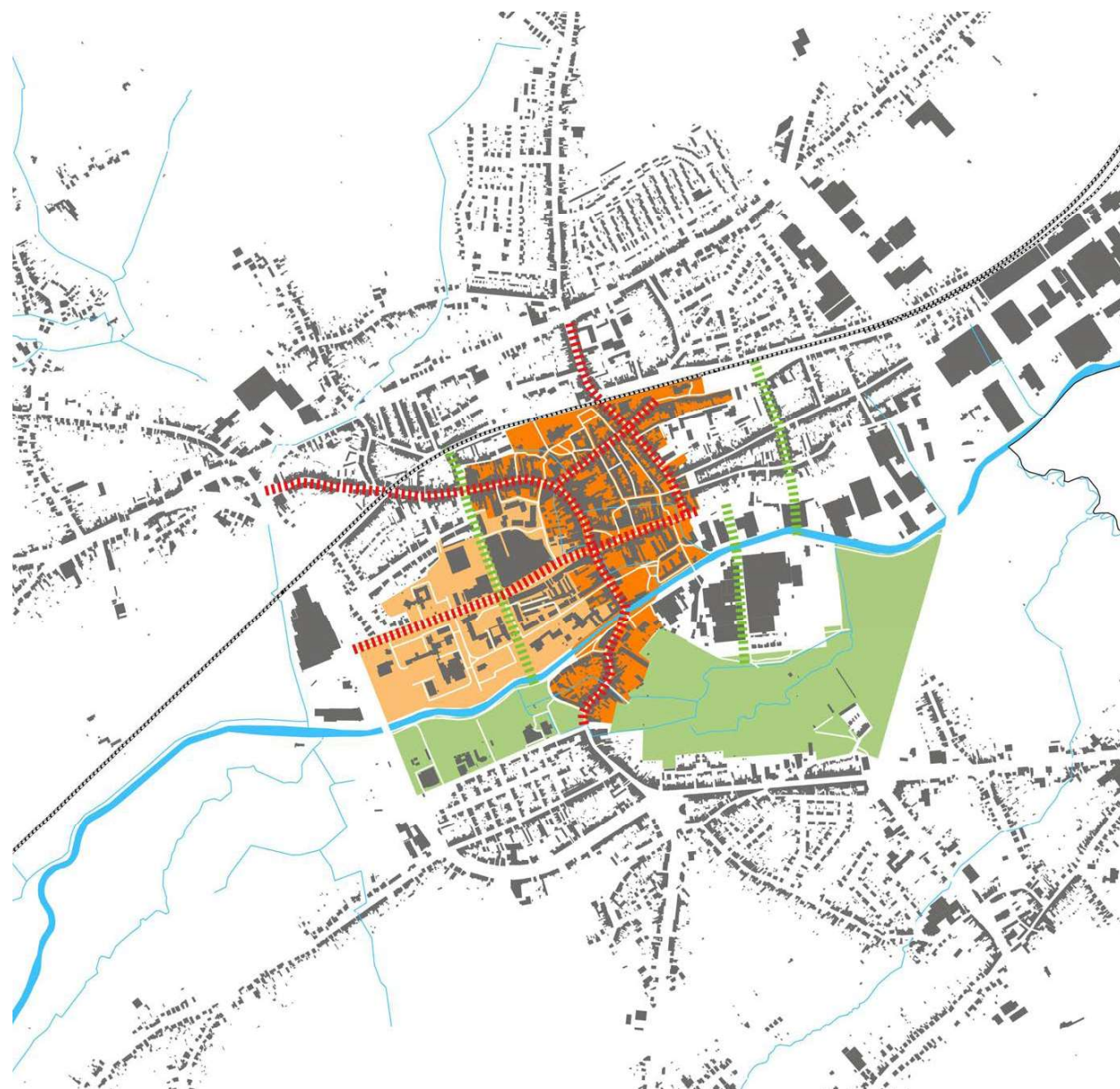
Het stadscentrum van Ninove is grofweg gelegen tussen de spoorweg en de Dender en wordt in het oosten en westen begrensd door de Dreefstraat resp. de N8. Het gebied kent een zeer goede multimodale bereikbaarheid (treinstation, buslijnen) en een uitgebreid voorzieningenapparaat met zowel gemeenschapsvoorzieningen als commerciële functies. Het stadscentrum van Ninove bedient hierbij niet alleen de inwoners van het centrum zelf, maar trekt bezoekers en gebruikers aan uit een ruimere regio. Het is binnen Ninove dan ook de zone bij uitstek om te verdichten.

Het stadscentrum is geen homogeen gebied. Naast het historische hart (met veel erfgoed, smalle straten, kleine bouwblokken) is er een relatief recent centrum (langsheen de Centrumlaan) met een eerder open structuur en grote vrijstaande gebouwen, alsook een zone langsheen de Dender met een heel eigen morfologie. Doorheen het centrum lopen daarnaast een aantal assen met een specifieke functie: langsheen de centrummassen vinden we de grootste concentratie aan handel, horeca en voorzieningen, terwijl de groenassen (potentiële) groene plekken met elkaar verbinden en zo een “alternatieve” wandeling vormen tussen het stadscentrum en de aanliggende wijken. Er zal dus enig maatwerk nodig zijn om voor elk van deze gebieden en assen tot een gepast ontwikkelingsperspectief te komen.

ALGEMENE DICHTHEIDSSTRATEGIE

Dankzij de zeer goede multimodale ontsluiting en het hoge voorzieningenniveau, is de strategie die we hier voorstellen “versterken”. Onder versterken verstaan we verdichten (kleinere woonentiteiten toelaten, op sommige plaatsen ook beperkte schaalvergroting of hoger bouwen), inzetten op het verhogen van de ruimtelijke – en beeldkwaliteit en versterken van de functiemix. Het is belangrijk om verdichting altijd te koppelen aan kwaliteit: waar meer mensen op eenzelfde oppervlakte gaan wonen en leven, moet er extra in kwaliteit geïnvesteerd worden. Kwaliteit kan daarbij uiteenlopende gedaantes aannemen: van het behouden en herbestemmen van waardevol erfgoed, over het voorzien van ruimte voor ontmoeting, tot het realiseren van extra publiek groen of een aangename publieke ruimte. Dit geldt zeker voor de “grotere” verdichtingsprojecten, maar ook bij kleine verdichtingsoperaties mag de lat hoog liggen.

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



ZONE 1.1 HISTORISCH STADSCENTRUM

Afbakening

Het historische stadscentrum is klein en heeft het middeleeuws stratenpatroon goed bewaard. De straten zijn (op de hoofdstraten Bever- en Burchtstraat, Graanmarkt, ... na) eerder smal, het weefsel wordt gekenmerkt door kleine (ondiepe) bouwblokken die pandsgewijs zijn opgebouwd met grondgebonden woningen, waartussen zich kleine appartementengebouwen hebben genesteld. Er zijn veel interessante en waardevolle erfgoedpanden aanwezig.

Beleid

Het kleinschalige karakter en het aanwezige erfgoed bepalen in hoge mate de charme van dit gebied. Het verdichtingsbeleid moet hier dus gecombineerd worden met het behouden van de historische structuur en het aanwezige erfgoed. Daarnaast willen we ook inzetten op het ondersteunen van de aanwezige functies (handel, horeca, diensten, ...).

Schaalvergroting langsheen de straatwand is hier niet gewenst. Nieuwe projecten sluiten qua schaal (breedte, traveemaat, hoogte) aan bij wat gangbaar is in de omgeving. De hoogte van gebouwen optrekken is hier niet evident omdat veel straten erg smal zijn en hoge gevels de bezonning sterk beperken (en ook het gevoel "dat er weinig ruimte is" versterken). Alleen op de Graanmarkt, Clément Behnplein en Denderkaai, waar de publieke ruimte aanzienlijk breder is en een hogere wand verdraagt, bevinden zich al gebouwen met 4 à 5 bouwlagen. Dit is echter geen verworven recht, ook hier wordt 3+1 nagestreefd. Enkel indien een aanvrager kan aantonen dat een project lokale meerwaarde creëert, direct aansluit op een al bestaand, hoger volume en geen negatieve impact heeft op het aanwezige erfgoed, kan hier op afgeweken worden en toch 5 bouwlagen (incl. 1 dan wel 2 dakverdiepingen) worden gerealiseerd. Hierbij zal de aanvrager de lokale meerwaarde van zijn project moeten kunnen aantonen, bv. integratie van kernversterkende functies op het gelijkvloers, aanbod van bijzondere woonvormen, ... Verdichting in de bebouwing langsheen de straatwand kan in deze zone vooral door kleinere woonentiteiten toe te laten (appartementen, studio's). Nieuwe gebouwen die qua breedte en geleding sterk afwijken van de "gemiddelde" perceelsbreedte (vb. meer dan 2 of 3 x breder dan gemiddeld) zijn niet wenselijk, omdat ze het patroon en ritme van de historische straten te sterk verstoren.

Veel bouwblokken zijn te ondiep om in de binnengebieden een extra ontwikkeling toe te laten. Maar in een aantal zones is de diepte voldoende en zijn de binnengebieden quasi volledig ingenomen door loodsen en parkeerplaatsen (vb. de zone tussen E. De Deynstraat en Beverstraat). In dergelijke bouwblokken is het een optie om woonverdichting in het binnengebied toe te laten, als hefboom om hier meer groen te krijgen en te ontharden. Hier kunnen kleine meergezinswoningen toegelaten worden gecombineerd met extra publiek groen en/of doorsteken. Dit soort ingrepen vereist meestal dat een aantal percelen samen worden genomen – om ervoor te kunnen zorgen dat nieuwe bebouwing voldoende afstand bewaart tot de bestaande bebouwing.

Mogelijke vormen van verdichting zijn:

- **Grote woningen kunnen opgedeeld worden**, indien de resulterende woningen voldoende groot zijn en over een voldoende woonkwaliteit beschikken.
- **Grondgebonden woningen** (die geen erfgoedwaarde hebben) mogen gesloopt worden en **vervangen door een meergezinswoning** (mits deze voldoet aan alle kwaliteitsvereisten).
- **Open en halfopen bebouwing** mag worden **vervangen door halfopen of gesloten bebouwing**.

- **Beperkte ontwikkelingen in binnengebieden** zijn bespreekbaar in voldoende diepe bouwblokken, waardoor een ontwikkeling in binnengebied voldoende afstand tot de perceelsgrenzen kan bewaren en de woonkwaliteit van de bestaande woningen niet aantast (privacy, ...). Een dergelijke ontwikkeling kan alleen indien ze bijdraagt aan het verhogen van de lokale ruimtelijke kwaliteit (ontharding & vergroening). In binnengebieden blijft de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen plus een dak. Er mogen bovendien alleen woonfuncties voorzien worden.
- Binnen de hele zone van het stadscentrum kunnen **verdichtingsprojecten** worden uitgevoerd, mits deze duidelijk afgebakend zijn en de procedure gevolgd wordt om de kwaliteit en lokale meerwaarde te maximaliseren (zie beleidstools). Binnen een verdichtingsproject is, onder voorwaarden, ook hoogbouw mogelijk. In het historisch stadscentrum moet zo'n verdichtingsproject zich wel altijd aanpassen aan het erfgoedkarakter van de omgeving. Bescherming en valorisatie van erfgoedgebouwen krijgt steeds prioriteit over verdichting.

Richtlijnen

- **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**.
- **Grote woningen mogen opgedeeld** worden op voorwaarde dat elke door opdeling ontstane woning aan alle kwaliteitsvereisten voldoet en een minimale oppervlakte heeft van 45m² (studio) of 60m² (1 slaapkamerappartement).
- 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.
- Indien meerdere naast elkaar gelegen (niet waardevolle) panden gesloopt worden en vervangen worden door één nieuw project, moet hierbij de gangbare **traveemaat** afleesbaar zijn in het nieuwe volume om schaalbreuken met de omgeving te vermijden. In de gevel wordt gezocht naar aansluiting bij de in de straat voorkomende geleding.
- 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.
- Langsheen de stedelijke **centrummassen** worden extra mogelijkheden voorzien voor niet-woonfuncties (zie zone 1.3).



Luchtfoto historisch stadscentrum (Google)



Beschermd erfgoed (rood) en panden op de erfgoedinventaris (oranje)



Beverstraat
(Google 2019)



Astridlaan
(Google 2017)



Graanmarkt
(Google 2017)



Clément Behnplein (Google 2017)



Denderkaai/Burchtdam (Google 2019)

Vergelijking met archeologische zone

De hier afgebakende zone 'historisch stadscentrum' komt voor een belangrijk deel overeen met de vastgestelde archeologische zone met de naam 'Historische stadskern van Ninove' in de erfgoedinventaris (zie <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/11910>). Toch zijn er een aantal verschillen. Dit komt door de verschillende doelstellingen die aan beide zones ten gronde liggen. De vastgestelde archeologische zone is afgebakend als gebied met een hoge waarschijnlijkheid aan archeologische vondsten en is gebaseerd op de afbakening van het middeleeuwse stadscentrum van Ninove zoals dat in de pre-industriële tijd voorhanden was. Het woonzoneringsplan kijkt naar de huidige structuur van de stad en koppelt daar ontwikkelings- en verdichtingsperspectieven aan. De geschiedenis van de stad speelt daarbij een rol, maar meer nog kijken we naar de huidige stadsstructuur en de karakteristieken van de huidige bebouwing.

Daarom dat de beslissing genomen is om de spoorlijn te beschouwen als een harde grens van de zone 'historisch stadscentrum', terwijl de archeologische zone nog iets noordelijker doorloopt. Dit komt doordat die archeologische zone zich baseert op het stadscentrum voor de aanleg van de spoorweg. In de huidige stadsstructuur vormt deze echter een harde barrière die ervoor zorgt dat de straten ten noorden, hoewel deels nog historisch van karakter, niet meer tot het 'echte' stadscentrum kunnen gerekend worden.

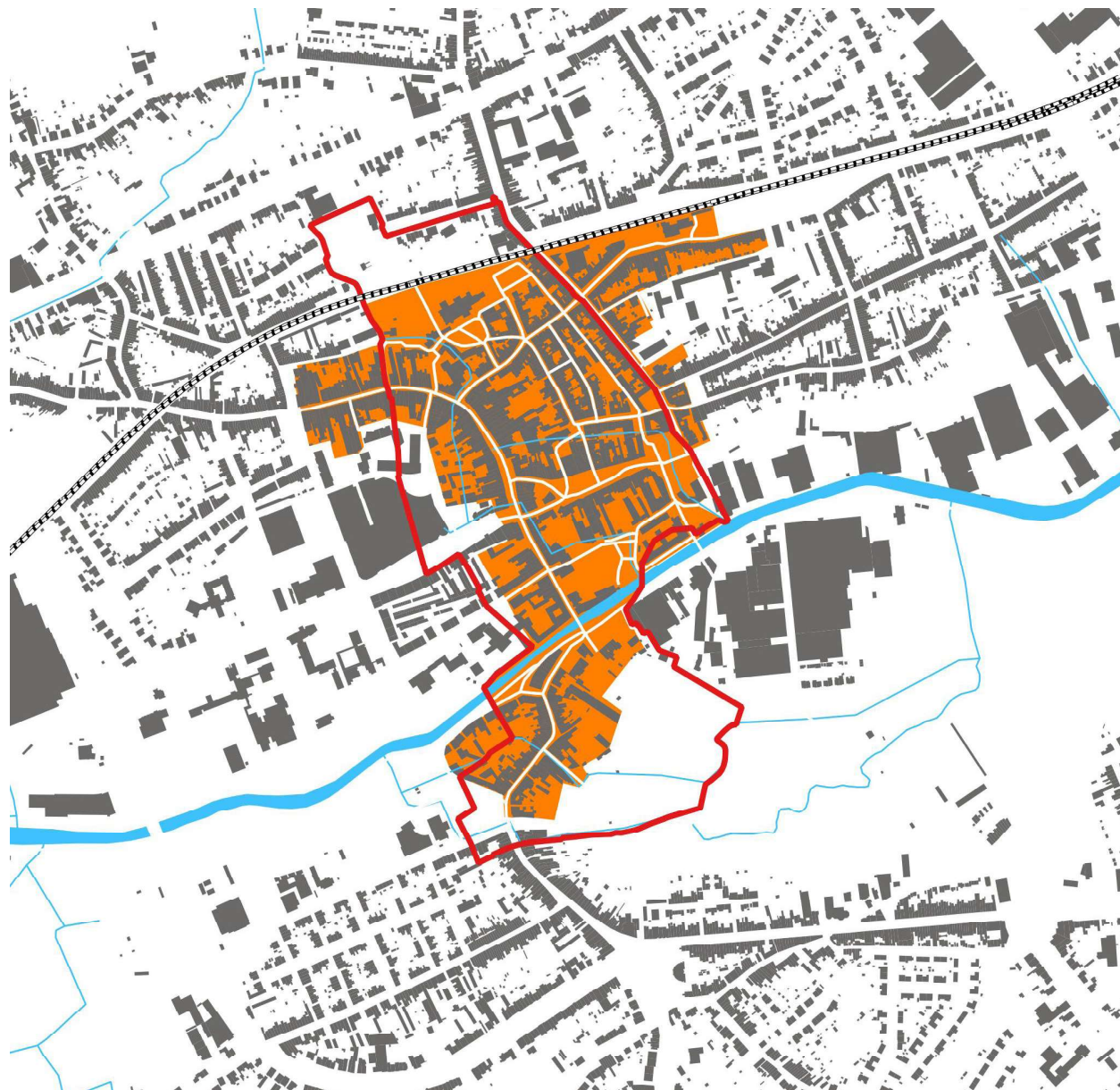
Een ander verschil bevindt zich aan de Centrumlaan. Deze heeft een vrij homogene, 20e eeuwse karakter. Daarom is besloten de hele Centrumlaan op te nemen in de zone '20e eeuwse stadscentrum', ook de percelen die tot de archeologische zone behoren. Hier is immers geen sprake meer van historische gebouwen.

Rond het station is er dan weer gekozen om de zone 'historisch stadscentrum' uit te breiden ten opzichte van de archeologische zone. De stationswijk is 19e eeuwse en heeft weldegelijk een historisch karakter, maar valt om evidente redenen niet binnen de afbakening van het pre-industriële centrum omdat het toen nog niet gebouwd was. Toch zijn er hier heel wat waardevolle en/of typerende gebouwen uit de laat 19e of vroeg 20e eeuw die deze wijk een duidelijk historisch karakter geven.

Ook aan de westzijde is de zone 'historisch stadscentrum' uitgebreid langs de Geraardsbergsestraat tot aan de kruising met de Savooistraat/Vuurkruisersstraat. Dit omdat de as Beverstraat-Geraardsbergsestraat in de huidige stadsstructuur tot aan dit punt een historisch karakter kent en functioneert als een stedenbouwkundig geheel dat hier een logisch eindpunt kent, meer dan aan de grens van de archeologische zone.

Kleinere afwijkingen zijn er nog in het zuiden, waar gekozen is om de Parklaan als grens te beschouwen van de zone 'historisch stadscentrum' omdat dit in de huidige stedelijke structuur een logischer 'einde' vormt dan dat van de archeologische zone.

Tot slot is er gekozen om de zone 'historisch stadscentrum' te begrenzen volgens de huidige perceelsgrenzen, wat enkele andere kleine afwijkingen verklaart. Tot slot is besloten om de open ruimte van Burchtdam uit de zone te laten, omdat deze vanzelfsprekend op dit moment niet tot het centrum behoort.



ZONE 1.2 HET 20E EEUWS STADSCENTRUM

Afbakening

Het 20e eeuwse centrum bestaat hoofdzakelijk uit recente bebouwing, georganiseerd in grote “blokken” van 4 à 6 bouwlagen met een mix van appartementen en (grootschaligere) niet-woonfuncties. Zeer opvallend is de hoge verhardingsgraad en het grote aandeel dat parkeren inneemt in de publieke ruimte, maar ook in de private binnengebieden (vb. garageboxencomplexen tussen Centrumlaan-Onderwijslaan). De dichtheid is hier al behoorlijk hoog.

Daarnaast bevat het afgebakende gebied ook het grootste deel van de publieke voorzieningen in het stadscentrum: stadhuis, politiekantoor, scholencampus, het parkgebied met zwembad, kunstacademie en sporthal. In deze zone bevindt zich bovendien ook heel wat (grootschalige) detailhandel, zoals het Ninia Shopping Center en een aantal grote supermarkten. De handelsfuncties zijn deels gemengd met wonen op de verdiepingen.

Beleid

Deze zone heeft een zeer aparte morfologie (grote schaal, grootschalige detailhandel in combinatie met appartementen, ...). Gezien de jonge leeftijd van de bebouwing en de schaal lijkt het onwaarschijnlijk dat er hier op korte termijn herontwikkelingen aan de orde zijn.

De dichtheid is hier al behoorlijk hoog, terwijl de omgevingskwaliteit eerder laag is. Verdichting kan hier maar als er tegelijkertijd grondig kan gesleuteld worden aan de omgevingskwaliteit.

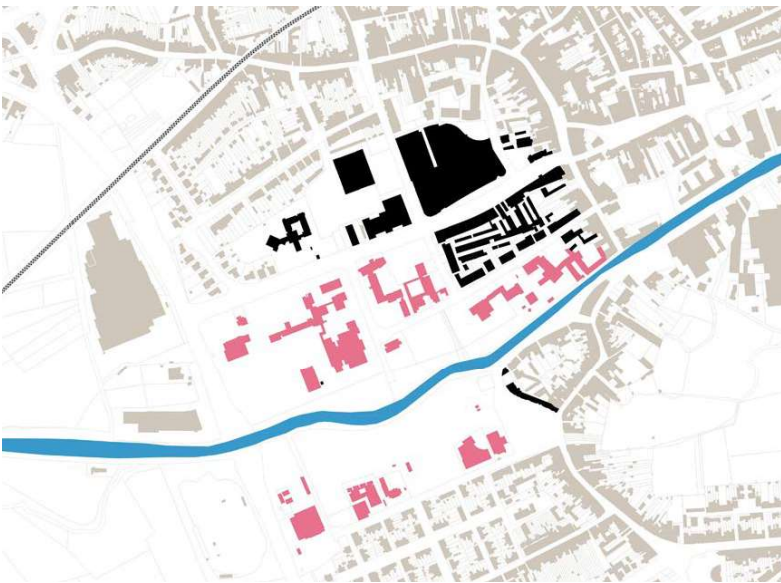
In zones die vandaag nog niet bebouwd zijn, kan op basis van een masterplan gezocht worden naar een optimale invulling. In het algemeen heeft deze zone nood aan ontharding en vergroening, op publiek en privaat terrein, niet alleen om de woonkwaliteit te verhogen maar ook om mogelijkheden te creëren voor waterinfiltratie en hitteregulatie.

Richtlijnen

Ontwikkeling in dit gebied zijn zeer specifiek en contextafhankelijk. Gebiedsgerichte invulling en verdichting worden best aangepakt op basis van een **masterplan**, zeker voor grotere projectsites. Hiervoor kan een specifiek deel het statuut krijgen van een verdichtingsproject (zie beleidstools).



Luchtfoto 20e eeuwse stadscentrum (Google)



Publieke voorzieningen (roze)



Centrumlaan
(Google 2019)



Centrumlaan
(Google 2019)



Centrumlaan
(Google 2019)



Onderwijslaan
(Google 2019)



Vaartweg
(Google 2019)

ZONE 1.3 STEDELIJKE CENTRUMASSEN

Afbakening

De aangeduide stedelijke centrummassen zijn de structuurbepalende, historische straten doorheen het centrum. Daarbij vallen de straten van het kernwinkelgebied, welke de hoogste concentratie bezitten aan handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen. Maar bij de afbakening van de centrummassen is er gekozen om ook de 'aanlopers' naar dat kernwinkelgebied mee te nemen (Preulegem-Geraardsbergsestraat, Burchtstraat-Burchtdam, extra segmenten van Centrumlaan en Stationsstraat), en ook de Weggevoerdenstraat - Dreefstraat mee te nemen in de selectie. Deze laatste heeft een belangrijke lokale verbindingsrol, bezit ook zeker een representatief en historisch karakter en verbindt verschillende belangrijke voorzieningen (scholen, station).

Samen vormen de stedelijke centrummassen het "bezoekerscentrum" van Ninove. Ze doorkruisen verschillende subzones en vormen op die manier een verbinding hiertussen.

Beleid

Omwille van de "representatieve" en bezoekersgerichte functie die deze straten vervullen, zetten we bijkomend in op 2 zaken:

- Het versterken van een aantrekkelijke functiemix;
- Het verhogen van de beeldkwaliteit (zowel van de gebouwen als van de publieke ruimte).

Daarnaast zijn de stedelijke centrummassen ook belangrijke lokale verbindingsassen die aantrekkelijk moeten zijn voor voetgangers en fietsers. Een aangepast straatprofiel en verkeersregime dat doorgaand verkeer weert en bestemmingsverkeer beperkt, ondersteunt dat.

Specifieke elementen voor deze zone zijn dus:

- Elementen die invloed hebben op de **beeldkwaliteit**: beperken van blinde gevels, garagepoorten, doorritten gelijkvloers in voorgevels.
- Er kunnen voor deze assen extra vereisten worden opgelegd m.b.t de **architectuurkwaliteit**. Dit kan geregeld worden door een specifiek beeldkwaliteitsplan voor een as (waarin de gewenste beeldkwaliteit precies beschreven wordt) of door vb. projecten op deze assen voor te leggen aan een kwaliteitskamer.

Richtlijnen

- Langsheen de stedelijke centrummassen, in het bijzonder in het kernwinkelgebied, worden extra mogelijkheden voorzien voor **handelsfuncties**. Deze kunnen gelijkvloers dieper bouwen (vb. 25m), op voorwaarde dat de gelijkvloerse uitbouw voorzien wordt van een groendak. Handelsfuncties mogen hier ook als hoofdbestemming (en dus de hogere verdiepingen van een gebouw innemen). Deze richtlijn geldt niet voor niet-woonfuncties zoals parkeren.

ZONE 1.4 GROENE ASSEN

Afbakening

De groene centrummassen verbinden (potentiële) groene plekken in het stadscentrum met meer perifere groene ruimtes. Het stadscentrum van Ninove kent een hoge bebouwings- en verhardingsgraad en kent relatief weinig publiek groen. Met het oog op het verhogen van de woonkwaliteit zal het erop aankomen om wat er aan groene ruimte is zo goed mogelijk te verknopen en nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te combineren met de realisatie van extra groen. Door een aantal straten als groene as in te richten (dus met groen in het straatprofiel) en ze ook aangenamer te maken voor voetgangers en fietsers, krijgen ze een rol als lokale, groene verbindingsas voor langzaam verkeer. Bovendien worden de groengebieden onderling beter verbonden, wordt het groen in de stad meer zichtbaar en beter ontsloten.

Beleid

Op de groene assen zetten we vooral in op een **groenere inrichting van het publiek domein** en de aanleg van comfortabele, veilige en aantrekkelijke voetgangers- en fietsinfrastructuur. Naargelang het verkeersregime kan dat met afgescheiden fiets- en voetpaden of als fietsstraat.

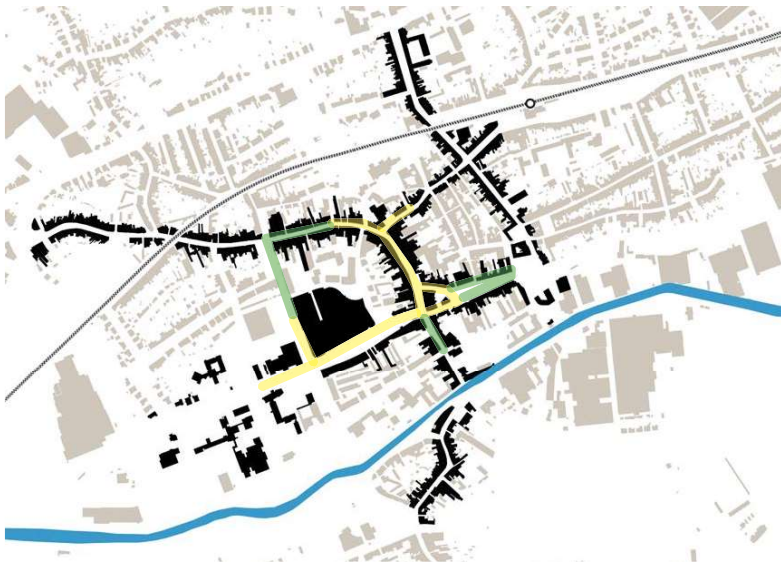
Er kan ook extra ingezet worden op **gevelbegroening, groene voortuinen** (waar van toepassing) en **geveltuintjes**.

Richtlijnen

Voor de bebouwing in deze straten gelden **dezelfde richtlijnen** als in de omgevende zone.



Luchtfoto (fragment) van centrummassen (Google)



Gebouwen langsheen de centrummassen + aanduiding kernwinkelgebied (geel: vooral detailhandel, groen: vooral horeca)



Centrumlaan
(Google 2019)



Beverstraat
(Google 2019)



Stationsstraat
(Google 2019)



Wegveerdenstraat
(Google 2019)



Vuurkruiserstraat
(Google 2019)

ZONE 2 STEDELIJKE WOONWIJKEN





SITUERING EN KENMERKEN

De stedelijke woonwijken liggen nog binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove. Ze liggen voor een groot deel op wandel- en fietsafstand van centrum en de bewoners van deze wijken kunnen gebruik maken van het grote voorzieningenaanbod van het stadscentrum. De stedelijke wijken zelf herbergen weinig voorzieningen, ze hebben hoofdzakelijk een residentieel karakter. Onderling variëren de stedelijke wijken qua morfologie : van wijken met gesloten bouwblokken met rijwoningen (vb. Weststraat-Ooststraat) over planmatig aangelegde tuinwijken met gegroepeerde bebouwing (vb. Vrijheidslaan-Arbeidstraat) tot groene wijken met veel open bebouwing (vb. Spechtstraat-Merellaan). Deze variatie aan woonmilieus niet zo ver van het centrum is een troef, niet alleen omdat elke wijk herkenbaar is en een eigen identiteit heeft (waardoor bewoners zich kunnen identificeren met "hun wijk"), maar ook omdat deze variatie ervoor zorgt dat uiteenlopende huishoudtypes en bewoners hier hun gading kunnen vinden. Verdichten wordt hier vooral ingezet om beperkte ruimtelijke transformaties mogelijk te maken (in functie van het verhogen van de lokale ruimtelijke kwaliteit) en om wat meer variatie aan woningtypes te genereren. Verdichting is mogelijk in de wijken nabij het centrum, niet in die op grotere afstand. Ook bij de stedelijke wijken is een gebiedsspecifieke strategie nodig, om ervoor te zorgen dat verdichting doordacht gebeurt en het karakter van de wijken te ondersteunen.

ALGEMENE DICHTHEIDSSTRATEGIE

In de stedelijke woonwijken zetten we in op 'optimaliseren' of 'consolideren' van het woonweefsel. Zeker bij de kernwijken is 'optimaliseren' nog aangewezen, dankzij hun goede tot zeer goede multimodale ontsluiting en ligging vlakbij het centrum, waardoor deze wijken beschikken over een hoog voorzieningenniveau op relatief korte afstand. Hier is verdichting op een lager echelon mogelijk, waarbij binnen de gangbare typologie kleinere grondgebonden woningen, ev. gecombineerd met een beperkt aandeel appartementen kunnen gerealiseerd worden gekoppeld aan de creatie van extra groen of doorsteken. In de meer randstedelijke zones waar geen verdichting wenselijk is, gaan we voor een status quo: we werken het weefsel af aan normale densiteiten.

Op specifiek af te bakenen, strategische locaties kan er een verdichtingsproject worden gerealiseerd. Dit gebeurt steeds binnen het kader van een masterplan dat specifiek voor dit project is opgemaakt en waarin aan alle randvoorwaarden voor een kwalitatief stadsvernieuwingproject met maximale lokale meerwaarde voor de omgeving, wordt voldaan.

Stedelijke kernwijken	
Randstedelijke woonomgeving	
Heterogene randzone	
Parkgebied	



ZONE 2.1 STEDELIJKE KERNWIJKEN

Afbakening

De stedelijke kernwijken sluiten onmiddellijk bij het stadscentrum aan. Ze liggen ook binnen de afbakingslijn van het kleinstedelijk gebied. De wijken (zie kaart) hebben elk een eigen karakter:

- De stedelijke kernwijk tussen spoor, Albertlaan en Weggevoerdenstraat/Vinkenstraat (noordwesten): vooral grondgebonden rijwoningen, kleinschalige bouwblokken;
- De stedelijke kernwijk tussen spoor, Albertlaan en Weggevoerdenstraat/Vinkenstraat en Kievitlaan (noordoosten) : een villawijkje vlakbij het centrum en het station, een zeldzame luxe voor een stad!
- De stedelijke kernwijk ten noorden van de Albertlaan : een vrij homogene, sociale woonwijk met gekoppelde woningen, voortuinen, publiek groen en een wijksschool ;
- De stedelijke kernwijk tussen spoor, Dreefstraat, Keldermeersbaan en Nederwijk (zuidoosten) : een vrij denses bebouwde wijk, hoofdzakelijk grondgebonden rijwoningen, kleinschalige bouwblokkenstructuur .
- De stedelijke kernwijk tussen spoor, Vuurkruisenlaan en Polderbaan (zuidwesten) : een wijk met ruimere bouwblokken afgeboord met grondgebonden rijwoningen.
- De stedelijke kernwijk ten zuiden van de Dender, tussen Leopoldlaan, Brusselsestraat en Parklaan : deze wijk bestaat hoofdzakelijk uit een homogene, sociale tuinwijk met gegroepeerde woningen, voortuinen en publiek groen, naast een meer heterogeen deel langsheen de Leopoldlaan.
- De economische kernwijken Mallaard en Burchtdam: bedrijvzones aansluitend op het centrum, met potentieel voor transformatie tot gemengde stadswijk.

Beleid

In deze zone is een voorzichtige verdichting mogelijk: dit zijn wijken die goed aansluiten op het centrum en veel voorzieningen binnen handbereik hebben. Het zijn rustige wijken, zonder doorgaand verkeer. Grondgebonden woningen (vaak met een behoorlijke tuin) overheersen hier. Deze wijken zijn daarom interessant voor gezinnen en vormen een goed alternatief voor het meer perifere verkavelingswonen. Het systematisch vervangen van grondgebonden woningen door appartementen is hier niet gewenst. Op onbebouwde percelen zijn projecten met compacte grondgebonden woningen mogelijk. Op een aantal plaatsen zijn kleine transformaties mogelijk, waarbij naast grondgebonden woningen ook wat kleinere woonentiteiten mogelijk zijn – zo kan de woningvoorraad alsnog wat gedifferentieerd worden. Schaalvergroting is hier niet aan de orde.

Naast het afwerken van het weefsel volgens wat gangbaar is in de omgeving, zijn hier volgende vormen van verdichting mogelijk:

Woningopsplitsing van grote woningen:

- Een bestaande grote grondgebonden woning kan opgedeeld worden in max. 2 afzonderlijke woonentiteiten, boven of naast elkaar.

Een overgang van open naar halfopen bebouwing:

- Een perceel met een woning in open verband mag omgevormd worden naar een perceel voor 2 halfopen woningen;
- Mits akkoord van de bureaus kan er op de perceelsgrens met een woning in open verband een halfopen woning gebouwd worden, waar later tegen aan gebouwd kan worden.

Onbebouwde percelen worden ingevuld met grondgebonden woningen. Afhankelijk van de breedte van het perceel kan dat in open, halfopen of gesloten verband.

Beperkte transformaties in binnengebied zijn mogelijk op grotere percelen, al of niet ontstaan door een aantal afzonderlijke percelen samen te nemen, aan de rand van bouwblokken of in grotere binnengebieden:

- Deze transformaties dienen vooral om extra kwaliteit toe te voegen aan de wijken (extra publiek groen, buurtfuncties,...).
- Als deze transformaties worden benaderd als een '**verdichtingsproject**', kunnen er meergezinswoningen en ook hogere volumes worden gerealiseerd, onder de voorwaarden die bij zo'n verdichtingsproject horen. Het gaat bijvoorbeeld over volgende zones:
 - Tussen Ameiveld en de Polderbaan ligt de Salamanderweg, die louter de garages van de woningen bedient. De afstand tussen de achtergevels van de woningen aan de Polderbaan en Ameiveld bedraagt makkelijk 100 meter. Hier is zeker ruimte voor verdichting. Voor een groot deel van het binnengebied zou op basis van een consistent plan een verdichtingsproject kunnen gerealiseerd worden. Moeilijkheid hierbij is het groot aantal eigendommen dat betrokken moet worden in een herontwikkeling.
 - In de omgeving van de Keldermeersbaan zijn er nog grote onbebouwde percelen en wat diepere bouwblokken met lange tuinen. Hier zijn mogelijkheden om in het binnengebied een klein verdichtingsproject te realiseren, gekoppeld aan extra groen.

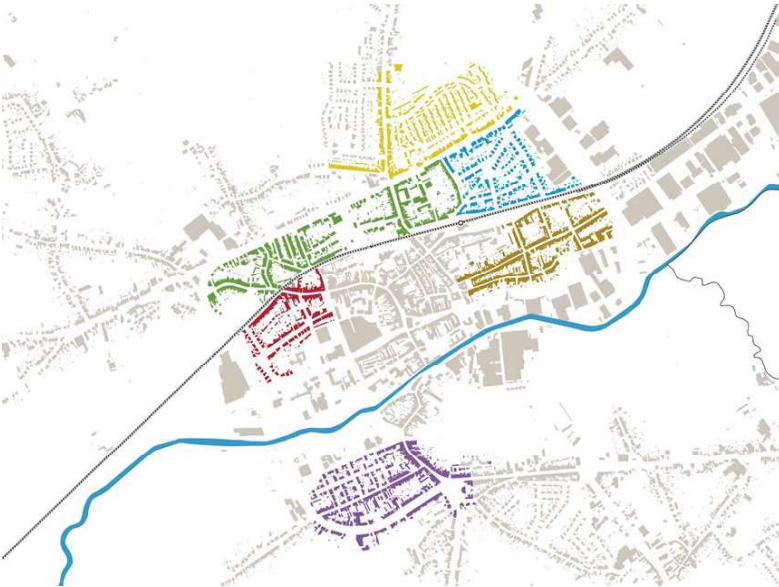
Deze zone leent zich echter ook uitstekend voor **meer grootschalige verdichtingsprojecten** op specifieke, strategische locaties. Dan spreken we over stadsvernieuwingsprojecten die voor een echte transformatie en opwaardering zorgen van tot nu toe onderbenutte zones. Momenteel wordt er reeds hard gewerkt aan zo'n project in de zone van Burchtdam, op termijn zouden ook andere locaties zoals Mallaard in aanmerking kunnen komen. Om zo'n verdichtingsproject op deze schaal te ontwikkelen, zijn heel duidelijke kwaliteitsgaranties nodig en zal in de praktijk ook bijna altijd een RUP moeten opgemaakt worden waarin deze mee kunnen vastgelegd worden. Verder geldt dat er steeds gestreefd moet worden naar maximale lokale meerwaarde voor de omgeving en een hoge kwaliteit en duurzaamheid voor het project zelf. Dit kan verzekerd worden via de procesorganisatie van het traject van initiatie tot realisatie van zo'n project, zoals bij beleidstools verder wordt uitgelegd.

Richtlijnen

- In deze zone kunnen in principe **enkel grondgebonden woningen** worden gerealiseerd, behalve in verdichtingsprojecten.
- Bestaande grondgebonden woningen met een bruto vloeroppervlakte groter dan 250m² mogen **opgedeeld** worden in max. 2 woningen. De door opsplitsing ontstane woonentiteiten voldoen aan alle normen inzake woonkwaliteit, beschikken elk over een private buitenruimte alsook over voldoende fietsenstallingen en parkeerplaatsen op eigen terrein. Na opsplitsing ontstaan max. 2 kwalitatieve woonentiteiten, waarvan de kleinste een netto-vloeroppervlakte van min. 60 m² heeft
- Het maximaal aantal bouwlagen is **2 + dak** (alleen hoger waar dit nu al het geval is). Het bouwvolume dient zich in te passen binnen de omgeving.



Luchtfoto (fragment) stedelijke kernwijken (Google)



Deelwijken binnen de zone stedelijke kernwijken



Middenstraat &
Dwarstraat
(Google 2019)



Groeneweg
(Google 2009)



Doornweg & Fazantstraat
(Google 2019)



Pamelstraat
(Google 2019)



Pollarestraat
(Google 2009)

ZONE 2.2 RANDSTEDELIJKE WOONOMGEVINGEN

Afbakening

De randstedelijke woonomgevingen sluiten aan bij de stedelijke kernwijken. Deze gebieden liggen echter op een grotere afstand van het stadscentrum (en dus van voorzieningen en openbaar vervoer), ze vormen de uitlopers van het stedelijk weefsel van Ninove. De wijk ten noorden van Langemuren en de wijk Ter Duyst (noorden) zijn groene wijken met vooral woningen in open en halfopen verband. Andere randstedelijke woonzones zijn eerder heterogeen van aard en herbergen een mix van woningtypes en nog ruime onbebouwde percelen.

Beleid

In deze minder goed ontsloten woonomgevingen met een laag voorzieningenniveau, laten we geen verdichting toe, alleen het verder afbouwen van onbebouwde percelen aan straatzijde volgens een in de omgeving gangbare dichtheid. Woningopsplitsing is hier niet gewenst. Er is verder ook geen nood aan veel bijkomende grote woningen in open verband, bijkomende ontwikkeling hoeft hier dan ook niet gestimuleerd te worden. We laten dus géén nieuwe appartementen bouwen, noch snijden we binnengebieden aan of laten we meer toe op grote percelen. Er zijn twee manieren om deze zone toch een zekere vorm van verdichting, clustering of uitbreiding te creëren:

- Het **schakelen van woningen** is toegelaten om tot een compacter volume te komen. Hierbij mogen geen extra woningen gerealiseerd worden (ten opzichte van wat er per perceel gebouwd mag worden). De vrijgekomen ruimte kan niet afgesplitst worden als apart bouwperceel maar moet groen worden ingericht als collectieve of publieke ruimte. Daarom wordt voor het concentreren van woningen op een deel van de site best met een verkavelingsvergunning gewerkt.
- **Verdichtingsprojecten** zijn in principe wel mogelijk in deze zone, maar enkel in uitzonderlijke gevallen omdat deze de concurrentie zouden aangaan met projecten in de centrale delen van het stedelijk gebied (stadscentrum en stedelijke kernwijken). Om hier een verdichtingsproject gerealiseerd te krijgen, zal nog meer dan elders moeten bewezen worden wat de specifieke nood is die met het project wordt beantwoord, welke lokale meerwaarde het genereert voor de omgeving en hoe de kwaliteit en duurzaamheid van het project zal worden gegarandeerd.

Dit betekent dus dat de nog bestaande gebieden voor inbreiding of uitbreiding van het woonweefsel best voor onbepaalde duur bevroren worden, tot duidelijk kan aangetoond worden dat er een woningnood bestaat die enkel hier opgelost kan worden, en niet op duurzamer gelegen locaties zoals het stadscentrum of de kerngebieden van de hoofddorpen.

Richtlijnen

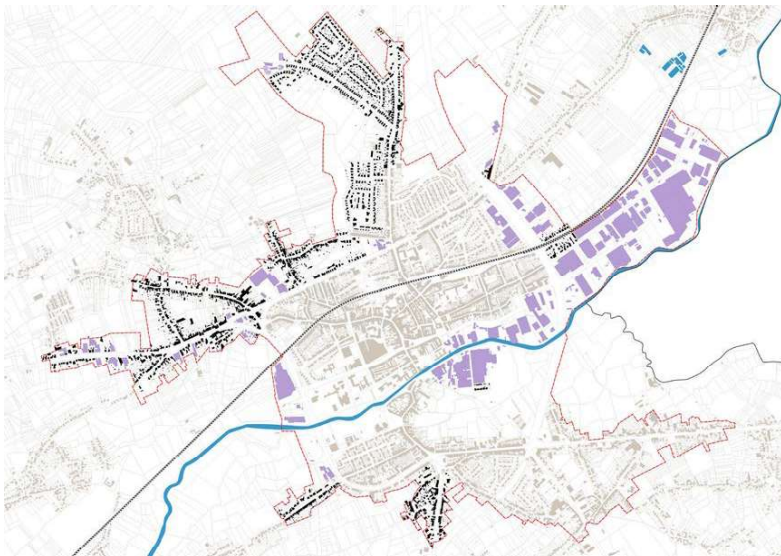
Voor het afwerken aan een normale (lage) densiteit gelden volgende richtlijnen:

- Alleen **grondgebonden woningen** zijn toegelaten;
- De **harmonieregel** bepaalt de inplantingswijze en bebouwingsverband (open, halfopen, gesloten);
- De harmonieregel bepaalt het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (met een max. van **2 bouwlagen + dak**);
- Bestaande grondgebonden woningen met een bruto vloeroppervlakte > 250 m² mogen **opgedeeld** worden in max. 2 grondgebonden woningen, met een eigen ingang op het gelijkvloers. De door opsplitsing ontstane woontiteiten voldoen aan alle normen

inzake woonkwaliteit, beschikken elk over een private buitenruimte alsook over voldoende fietsenstallingen en parkeerplaatsen op eigen terrein.



Luchtfoto (fragment) stedelijke randwijken (Google)



Economische functies (paars) in of naast stedelijke randwijken



Rozenlaan
(Google 2009)



Denderhoutembaan
(Google 2009)



Elisabethlaan
(Google 2019)



Kerkhofstraat
(Google 2019)



Edingsesteenweg
(Google 2019)

ZONE 2.3 HETEROGENE OVERGANGSZONES

Afbakening

Dit zijn zones langsheen een aantal grote invalswegen (Albertlaan, Leopoldlaan, ...). Er is hier een mix van woningen en andere functies aanwezig, verschillende schalen, hoogte en stijlen, wisselen elkaar hier af. Dit levert een weinig coherent beeld op. Nochtans zijn dit zones die alleen al dankzij hun ligging wel wat potenties hebben en waar nog een aantal kwaliteiten aanwezig zijn waarop kan verder gebouwd worden. Zo komen er heel wat mooie panden voor (villa's in belle époque stijl, eclectische panden, modernistische panden, ...), zijn er soms mooie groene voortuinstroken of doorzichten naar groene binnengebieden,

Beleid

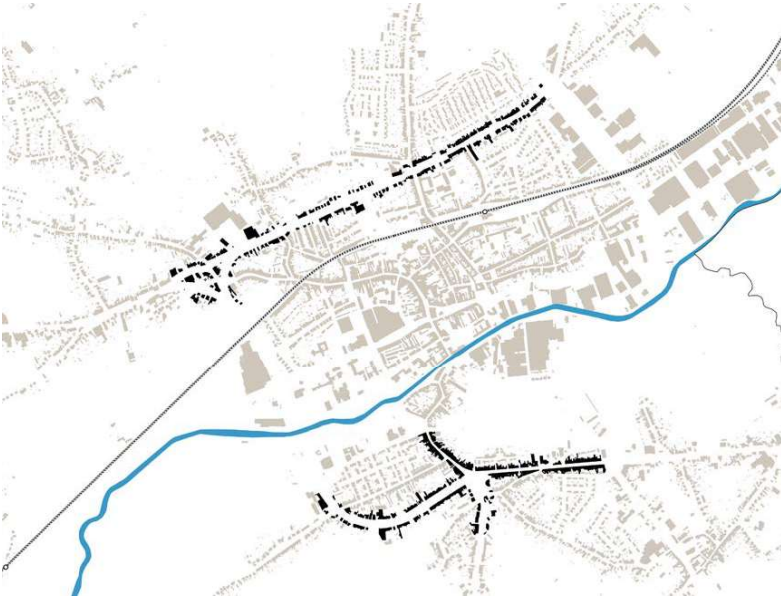
Deze invalswegen vormen -voor bezoekers met de wagen- het gezicht van Ninove. Het zijn stukjes stad met nog heel wat kwaliteit, maar kwaliteit die verloren dreigt te gaan. Bijzondere panden en groenstructuren dreigen te verdwijnen om plaats te maken voor eerder banale projecten, baanwinkels, parkingruimte, ...

Hoewel verdichting hier zeker tot de mogelijkheden behoort, is dit in deze zones ondergeschikt aan het verhogen van de beeldkwaliteit. Het in kaart brengen van architecturaal interessante en/of erfgoedkundig waardevolle panden en structuren is hier nodig, om het behoud ervan te kunnen garanderen. Daarnaast moet ook nagedacht worden over hoe grootschaligere niet-woonfuncties hier op een kwalitatieve wijze een plaats kunnen krijgen. Een consistente inrichting van de publiek ruimte die het functioneren van deze zone ondersteunt vormt het sluitstuk van deze oefening. De verdichtingsmogelijkheden in deze zone vloeien voort uit deze oefening.

Dit vergt per zone verregaand gebiedsgericht onderzoek en ontwerpmatig werk, wat buiten de scope van deze opdracht valt. Er wordt best voor elke as een **specifiek beeldkwaliteitsplan of streefbeeldstudie** opgemaakt, die richtlijnen bevat voor de verdere ontwikkeling.



Luchtfoto (fragment) heterogene randzones (Google)



Bebouwing binnen de heterogene randzones



Aalstersesteenweg
(Google 2009)



N405
(Google 2009)



Albertlaan
(Google 2019)



N8
(Google 2019)



N8
(Google 2019)