

# VERGELIJKING MET ANDERE PLANNINGSINSTRUMENTEN

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

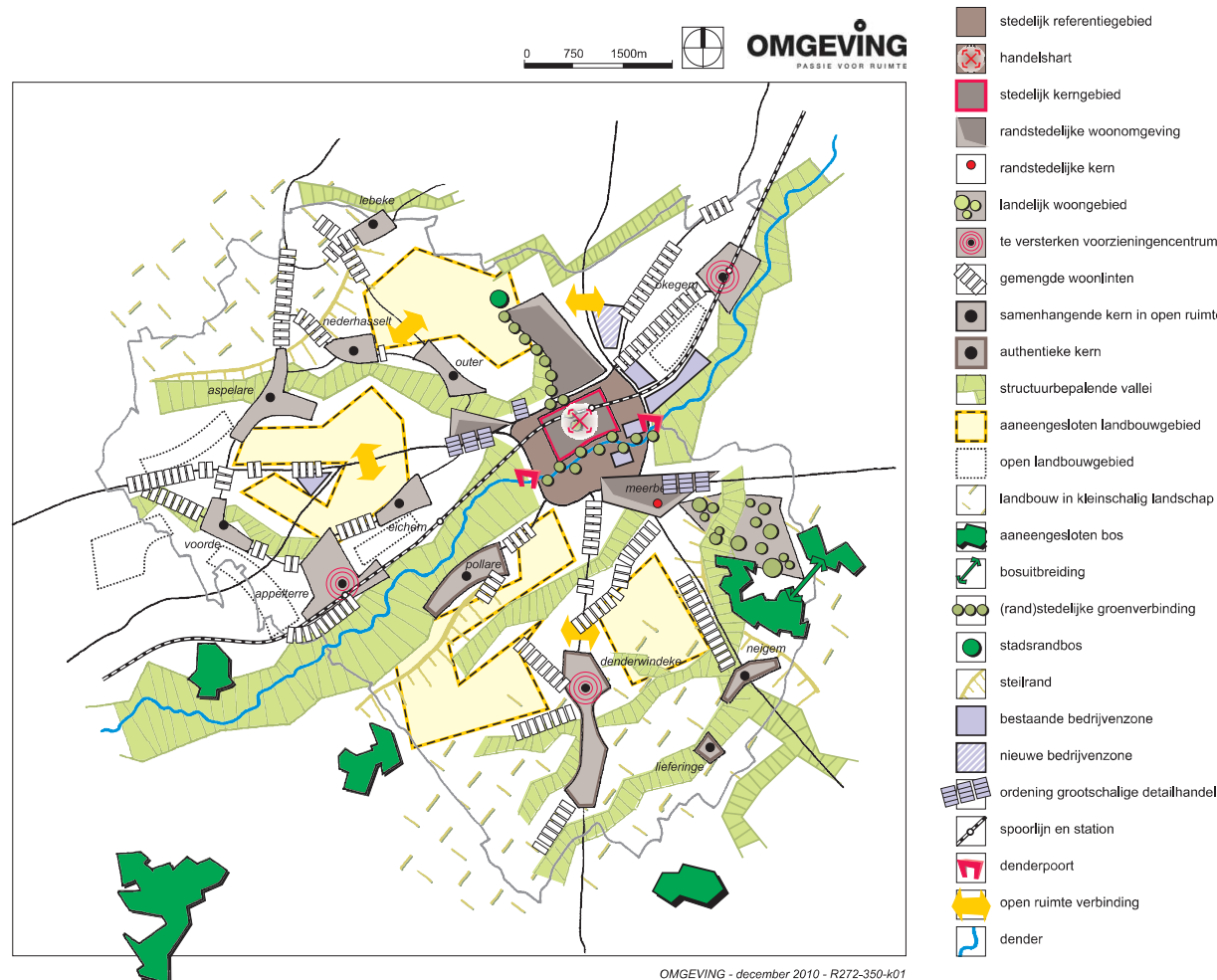
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ninove gebruikt ook een categorisatie om het woongebied aan te duiden. In de 'gewenste ruimtelijke structuur' (kaart 42, zie ook hiernaast) zijn dat het 'stedelijk referentiegebied', met daarbinnen het 'stedelijk kerngebied' en het 'handelshart', en daarbuiten de 'randstedelijke woonomgeving'. De dorpen worden onderverdeeld in 'randstedelijke kernen' (Meerbeke), 'te versterken voorzieningencentrum' (Appelterre, Okegem en Denderwindeke), 'authentieke kernen' (Pollare, Neigem en Liefeninge) en 'samenhangende kernen in open ruimte' (Voorde, Aspelare, Lebeke, Nederhasselt, Outer en Eichem). In de tekst van het Structuurplan (blz. 198) wordt nog een onderscheid gemaakt tussen 'woonkernen' (Appelterre, Okegem, Denderwindeke, Aspelare, Voorde en Pollare) en 'landelijke kernen' (Nederhasselt, Lebeke, Eichem, Neigem en Liefeninge). De kaart van de bestaande nederzettingenstructuur (kaart 22) benoemt dan weer 'kerndorpen' (Appelterre, Outer, Okegem, Pollare, Liefeninge en Neigem) en 'straatdorpen' (Lebeke, Nederhasselt, Aspelare, Voorde, Eichem en Denderwindeke), maar dat duidt vooral op de stedenbouwkundige structuur van de kernen. Buiten de kernen bevinden zich in de 'gewenste ruimtelijke structuur' nog 'gemengde woonlinten' en 'landelijk woongebied' (het woongebied zuidelijk van de Brusselsesteenweg in het oosten van Ninove).

Bij het woonzoneringsplan werd niet vertrokken van deze categorieën, maar er is wel een duidelijk verband te vinden.

- Het historisch stadscentrum en het 20e eeuwse stadscentrum samen komen ruwweg overeen met het 'stedelijk kerngebied' en het 'handelshart'. Samen met de stedelijke kernwijken vormen ze een gebied dat overeenkomt met het 'stedelijk referentiegebied' uit het Structuurplan. De randstedelijke woonzone komt overeen met de 'randstedelijke woonomgeving'.
- De vier hoofd dorpen uit het woonzoneringsplan zijn in het Structuurplan aangeduid als 'randstedelijke kern' (Meerbeke) en 'te versterken voorzieningencentrum' (Appelterre, Denderwindeke en Okegem).
- Voor de overige dorpskernen maakt het woonzoneringsplan geen principieel onderscheid meer tussen bv. authentiek of niet, in tegenstelling tot het Structuurplan.
- In het buitengebied worden alle woongebieden in het woonzoneringsplan gelijk behandeld, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bv. 'gemengde woonlinten' en 'landelijk woongebied'.

## synthese gewenste ruimtelijke structuur

gemeente ninove - ruimtelijk structuurplan ninove - kaart 42

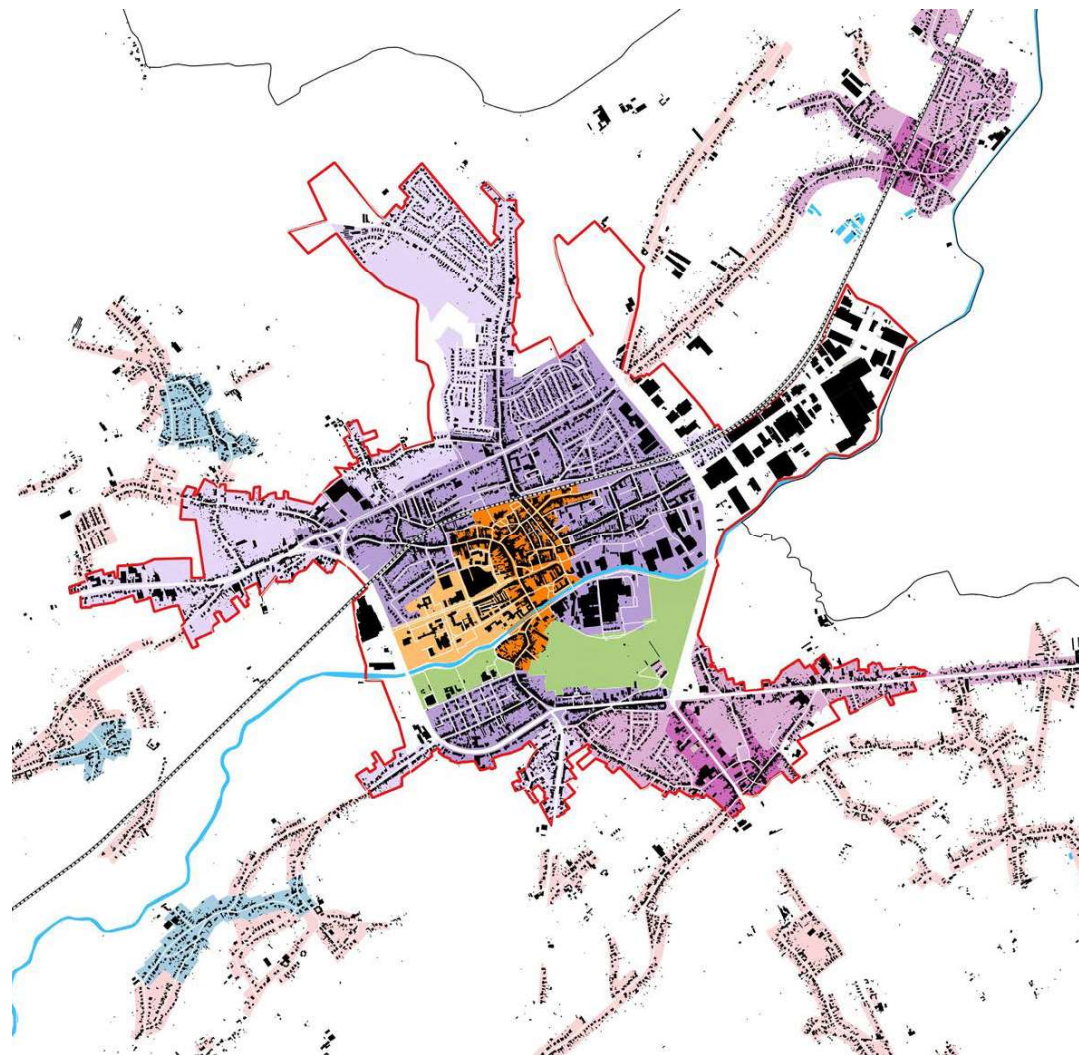


OMGEVING - december 2010 - R272-350-k01

### PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED NINOVE

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove werd gebruikt als basis om de 'stedelijke' zones vast te leggen (stadscentrum en stadswijken), maar bevat ook het hoofddorp Meerbeke (centrum en kern). Binnen het kleinstedelijk gebied is bewust geen enkele kavel binnen de zone 'buitengebied' opgenomen, wat betekent dat het hele kleinstedelijk gebied valt onder de zones voor verdichting & optimalisatie dan wel voor consolidatie.

De zones randstedelijke woonzone en hoofddorp (buiten het centrum van het hoofddorp) zijn daarbij echter principieel niet geschikt voor verdichting of uitbreiding van het huidig ruimtebeslag. Ook meergezinswoningen worden hier enkel onder heel beperkende voorwaarden toegestaan.

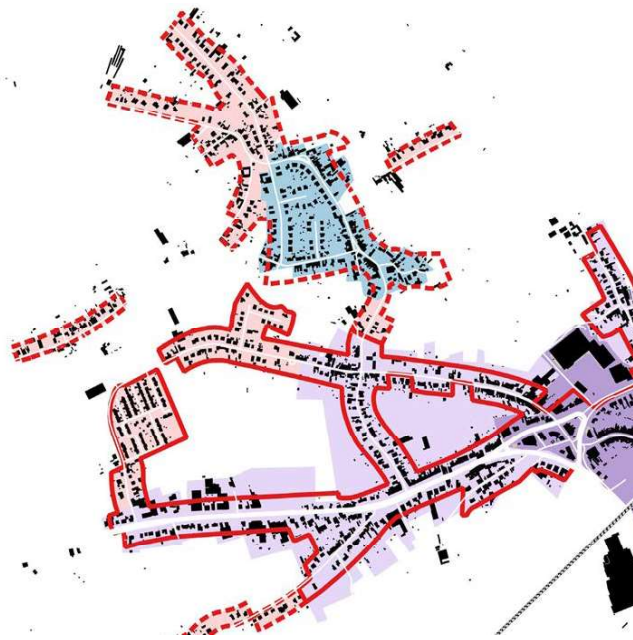


## WOONGEBIED GEWESTPLAN

Het Gewestplan maakt momenteel in Ninove een onderscheid tussen 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter' en 'woonuitbreidingsgebied'. In het centrum is ook een klein gebied ingekleurd als 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde'. De grens tussen 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' werd in het woonzoneringsplan waar mogelijk behouden als grens tussen de zones voor verdichting & optimalisatie en consolidatie enerzijds, en de zone voor afremmen van bouw mogelijkheden anderzijds. Hiervan werd echter op een aantal plekken afgeweken.

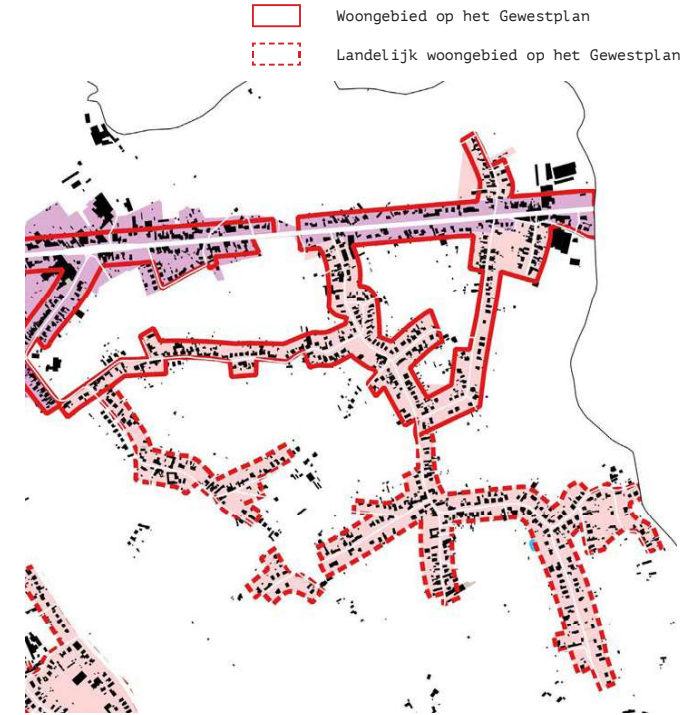


In het hoofddorp Appelterre wordt de grens tussen 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' gebruikt als grens tussen het hoofddorp en de zone met woningen in buitengebied. Hierop worden geen uitzonderingen gemaakt.



Aan de westelijke uitlopers van het stedelijk gebied wordt de afbakening van het kleinstedelijk gebied gevolgd om de grens te bepalen van de randstedelijke woonzone. Wat daarbuiten valt en niet behoort tot een hoofddorp of dorpskern, valt in de zone 'woningen in buitengebied' waar er dus gestreefd wordt naar het afremmen van de bouw mogelijkheden. In het hier getoond gebied zijn dat twee clusters die op het Gewestplan wel in 'woongebied' vallen:

- De kavels langs de Ziekhuisenstraat en het aangrenzende verkavelingswijkje rond o.a. de Meeuwenlaan en de Karekietlaan.
- De meest westelijke uitloper van de Kerkhofstraat en de hierop aansluitende Vrijdaghoek.

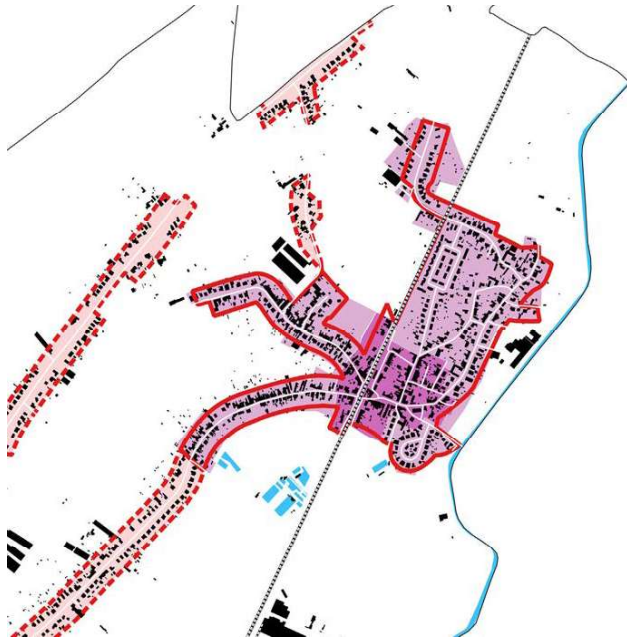


Op dezelfde manier als in het westen van het kleinstedelijk gebied, werden ook in het oosten ervan een aantal zones 'woongebied' niet meer bij de zones voor verdichting & optimalisatie of consolidatie gerekend omdat deze buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied vallen en tegelijk geen kernkarakter bezitten. Het gaat om volgende gebieden:

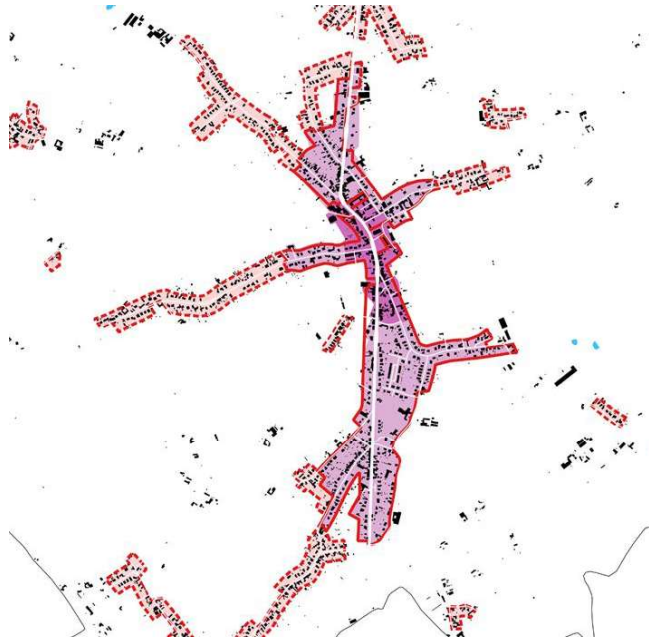
- Zuidelijk van de N8 de kavels langs de Klapstraat, Roesbeke, Donkerstraat en Eggerstraat-Zuid, net als het kleine straatje Weerschede

De Brusselsesteenweg wordt, ondanks de afstand tot de kern, wel tot het 'hoofddorp' Meerbeke gerekend als invalsweg met een specifiek, stedelijker karakter dan de woonstraten errond.





In het hoofddorp Okegem wordt de grens tussen 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' gebruikt als grens tussen het hoofddorp en de zone met woningen in buitengebied. Hierop worden geen uitzonderingen gemaakt.

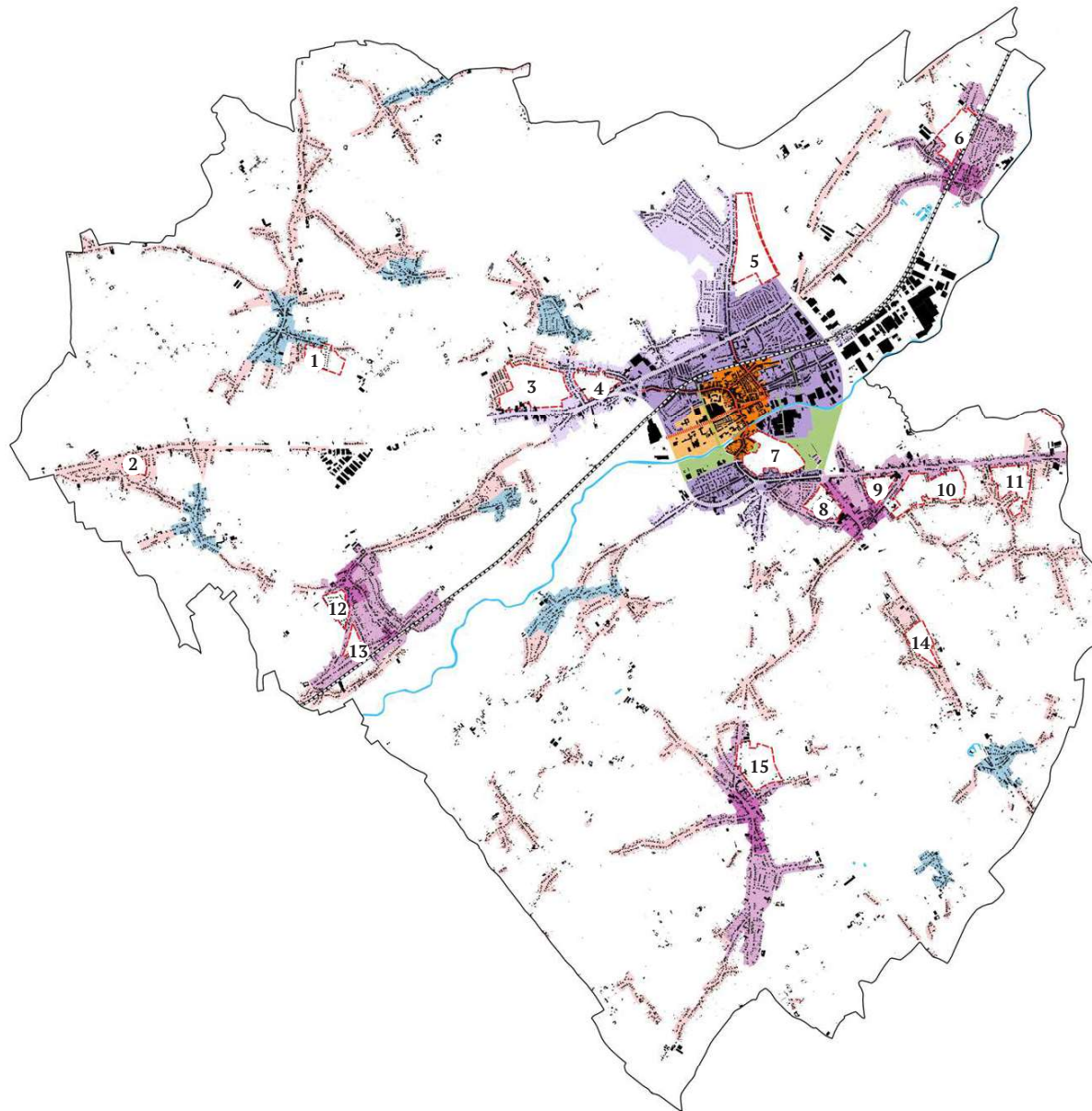


In het hoofddorp Denderwindeke wordt de grens tussen 'woongebied' en 'woongebied met landelijk karakter' gebruikt als grens tussen het hoofddorp en de zone met woningen in buitengebied. Hierop worden geen uitzonderingen gemaakt.

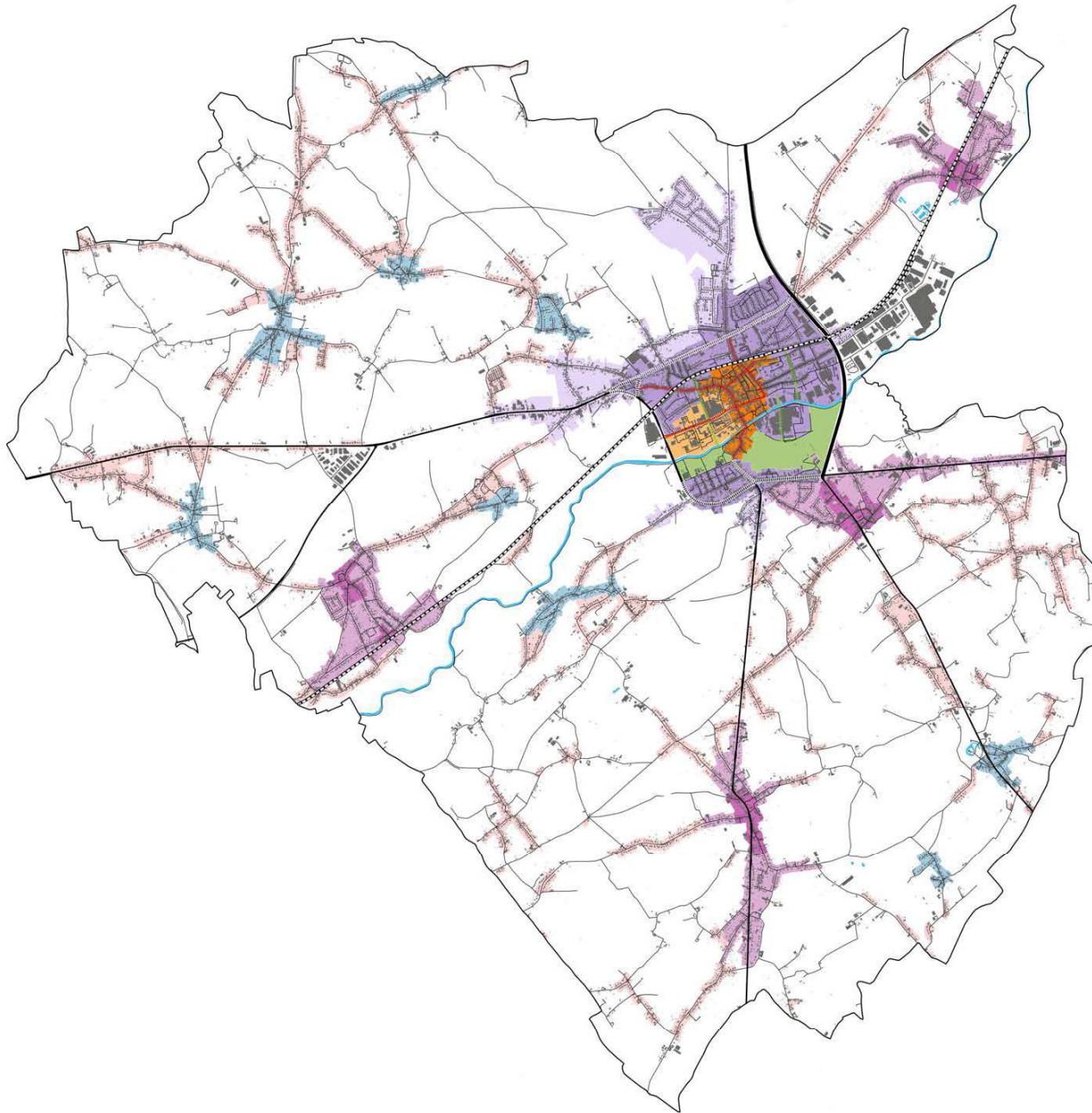
## WOONUITBREIDINGSGBIED GEWESTPLAN













In het Gewestplan zijn in Ninove 15 gebieden als 'woonuitbreidingsgebied' aangeduid. Een deel daarvan werd inmiddels al bebouwd of herbestemd, maar voor de volledigheid overlopen we ze toch allemaal kort. De nummering verwijst naar de kaart hiernaast.

- (1) Deels bebouwd, deze woningen vallen onder 'woningen in buitengebied', rest niet bebouwen (deel van buitengebied)
- (2) Niet bebouwen, deel van buitengebied
- (3) Niet bebouwen, deel van buitengebied
- (4) Inmiddels herbestemd via RUP Bovenhoekstraat
- (5) Niet bebouwen, deel van buitengebied
- (6) Gedeelte nabij het station valt binnen zone 'hoofddorp' en kan eventueel ontwikkeld worden als lokaal dorpsproject, rest niet bebouwen (deel van buitengebied)
- (7) Te bekijken samen met projectzone Burchtdam en in opmaak zijnde PRUP, grotendeels niet bebouwen want binnen parkzone
- (8) Reeds bebouwd, woningen vallen onder 'hoofddorp'
- (9) Valt binnen 'hoofddorp', zone kan eventueel ontwikkeld worden als lokaal dorpsproject
- (10) Niet bebouwen, deel van buitengebied
- (11) Niet bebouwen, deel van buitengebied
- (12) Reeds bebouwd, woningen vallen onder 'hoofddorp'
- (13) Valt binnen 'hoofddorp', zone kan eventueel ontwikkeld worden als lokaal dorpsproject
- (14) Niet bebouwen, deel van buitengebied
- (15) Niet bebouwen, deel van buitengebied



# WOONZONERINGSPLAN NINOVE



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

**BU**  
**UR**  
Part of Sweco